

Kein Original
Gutachten!

**Gekürzte und überarbeitete Fassung - Alle Angaben ohne Gewähr
Keine Haftung und Gewährleistung für die inhaltliche Richtigkeit und Vollständigkeit.**

**Von immobilienpool.de bereitgestellt -
Weitergabe an oder Verkauf durch Dritte ist untersagt!**

Am Bohlwald 9
78176 Blumberg

Tel: +49(0)771-9203203
Fax: +49(0)771-13063
Mobil: +49(0)171-9738411
armin.gut@architekt-gut.de

G U T A C H T E N

Ermittlung des Verkehrswertes (§ 194 BauGB)
für das bebaute Grundstück Blatt 689
und das unbebaute Grundstück Blatt 401
Gebäude- und Freifläche Lgb. Nr. 29 und 29/3
Dorfstraße 15, 79798 Jestetten
Ortsteil Altenburg

Eigentumswohnung Nr. 3 im Obergeschoss
Stellplatz Nr. 3 im Freien, sowie das unbebaute
Grundstück Flurstück 29/3

Amtsgericht Waldshut-Tiengen
-Vollstreckungsgericht-
AZ: 1 K 34/25



Ausfertigung Digital

INHALTSVERZEICHNIS

I.0	Zusammenfassung der Wertermittlungsergebnisse	4
I	Auftrag und Vorbemerkungen	
I.1	Adresse des Auftraggebers	6
I.2	Art und Zweck des Gutachtens	6
I.3	Eigentümer	7
I.4	Amtsgericht / Grundbuchamt	7
I.5	Flurstücke	7
I.6	Wertermittlungsstichtag	8
I.7	Ortsbesichtigungen	8
I.8	Unterlagen	9
I.9	Quellenverzeichnis	9
I.10	Bewertungsgrundsätze	11
II	Beschreibung des Objektes	
II.1	Beschreibung des Grundstückes	12
II.1.1	Allgemeine Angaben	12
II.1.1.1	Grundbuch/Baulastenverzeichnis	12
II.1.2	Grundstücksmerkmale	16
II.1.2.1	Entwicklungszustand	16
II.1.2.2	Art und Maß der baulichen Nutzung	16
II.1.2.3	Beitrags- u. abgabenrechtliche Situation	17
II.1.3	Lagemerkmale	18
II.1.4	Außenanlagen	19
II.1.5	Sonstige Angaben	20
II.1.5.1	Ergänzende Angaben:	20
II.2	Beschreibung der baulichen Anlagen	22
II.2.1	Mehrfamilienhaus/ Eigentumswohnung Nr. 3- OG	22
II.2.1.1	Zweckbestimmung	22
II.2.1.2	Bauart	22
II.2.1.3	Baujahr / Alter	22
II.2.1.4	Rohbau	23
II.2.1.5	Ausbau	24
II.2.1.6	Baulicher Zustand/Wertminderung	25
	Alter/Instandhaltung	25
	Gesamtdauer/Restnutzungsdauer	26
II.2.1.7	Sonstige Wertbeeinflussende Umstände	27
III	Wertermittlung	
III.1	Ermittlung des Bodenwertes	29
III.1.1	Vergleichswerte / Richtwerte	29
III.1.2	Auswirkungen auf den Bodenwert	30
III.1.3	Berechnung des Bodenwertes	31
III.2	Ermittlung des Sachwertes	32
III.2.1	Vorbemerkung	32
III.2.2	Ermittlung des Wertes des Gebäude	37

III.2.2.1	Wohnung Nr. 3/ Obergeschoss	37
	Volumen/Flächen	37
	Wertminderung wegen Alters	37
	Berechnung des Gebäudesachwertes	38
III.2.3	Ermittlung des Wertes der Außenanlagen	38
III.2.4	Sachwert des Grundstückes	38
III.3	Ertragswertverfahren	40
III.4	Ermittlung der Gebäuderohrerträge	40
III.4.1	Wohnung Nr. 3 im Obergeschoss	40
	Erläuterung der Gebäuderohrerträge	40
III.4.1	Ermittlung des Gebäuderohrertrags Wohnung	41
III.4.2	Summe Gebäuderohrerträge	41
III.5	Ermittlung des Ertragswertes	42
III.5.1	Erläuterung zur Ermittlung des Ertragswertes	42
III.5.2.1	Wohnung Nr. 3 im Obergeschoss	42
	Erläuterung der Bewirtschaftungskosten	42
	Erläuterung des Barwertfaktors (Vervielfältiger)	44
	Berechnung des Ertragswertes Wohnung Nr. 3 OG	45
III.5.2.2	Ertragswert des Grundstücks	45
III.6	Ermittlung des Verkehrswertes	46
III.6.1	Erläuterungen zum Verkehrswert	46
III.6.2	Zusammenstellung der Werte	46
III.6.3	Begründung des Verkehrswertes	47
III.6.4	Verkehrswert/ Marktwert Wohnung mit Stellplatz	47
III.6.5	Verkehrswert/ Marktwert unbebautes Grundstück	48
III.6.6	Sonstiges	48
III.6.6.1	Einbauküche	48
III.6.6.2	Schwedenofen	48
III.6.7	Wertbeeinflussende Rechte und Belastungen Flst.-Nr. 29	49
	A: Grunddienstbarkeit (Wegerecht)	49
	B: Grunddienstbarkeit (Leitungsrecht für Wasser, Abwasser, Strom, Gas und Telekommunikation)	49
III.6.8	Wertbeeinflussende Rechte und Belastungen Flst.-Nr. 29/3	50
	A: Grunddienstbarkeit (Wegerecht)	50
	B: Grunddienstbarkeit (Leitungsrecht für Wasser, Abwasser, Strom, Gas und Telekommunikation)	50
	C: Grunddienstbarkeit (Nutzungsrecht an einer Teilfläche) für Den jeweiligen Eigentümer der Wohnungs- und Teileigentumsanteil Nr. 1	51
	D: Grunddienstbarkeit (Nutzungsrecht an einer Teilfläche) für Den jeweiligen Eigentümer der Wohnungs- und Teileigentumsanteil Nr. 2	51

Anlagen

I.0 Zusammenfassung der Wertermittlungsergebnisse

Aktenzeichen:	1 K 34/25
Wertermittlungsstichtag:	16.10.2025
Objektort:	79798 Jestetten-Altenburg Dorfstraße 15
Objekttyp:	Eigentumswohnung Obergeschoss 4 1/2 Zimmer Wohnung im OG Diele, Gäste WC, Küche, Wohnen-Essen, Büro, Schlafzimmer, Zimmer, Bad Terrasse und Balkon Abstellraum Nr.3 und Stellplatz Nr. 3 im Freien
Flurstück-Nr.	29
Grundstücksgröße:	441 m²
Wohnfläche ca.	151,46 m²
Baujahr Wohnhaus fiktiv	ca. 1988
Flurstück-Nr.	29/3
Grundstücksgröße:	246 m²
Gesamtnutzungsdauer Wohnhaus	80 Jahre
Restnutzungsdauer Wohnhaus	43 Jahre
Alterswertminderung Wohnhaus linear	47 %
Marktanpassungszuschlag	0 €
Sonstige Wertbeeinflussende Umstände Reparaturkosten	-24.000 €
Bodenwert Flurstück Nr. 29:	rund 34.075 €
Modifizierter Grundstückssachwert:	rund 243.290 €
Grundstücksertragswert:	rund 272.795 €
Modifizierter Grundstücksertragswert:	rund 248.795 €
Gesamt- Verkehrswert (Marktwert):	rund 250.000 €
Wohnung Nr. 03 einschl. Stellplatz im Freien	
Grunddienstbarkeit	
Wegerecht	rund 6.200 €
Grunddienstbarkeit	
Leitungsrecht	rund 775 €

Bodenwert Flurstück Nr. 29/3:	rund	14.514 €
Gesamt- Verkehrswert (Marktwert): Flurstück Nr. 29/3	rund	14.514 €
Grunddienstbarkeit Wegerecht	rund	2.350 €
Grunddienstbarkeit Leitungsrecht Wasser, Abwasser, Strom, Gas und Telekommunikation	rund	295 €
Nutzunsrecht an einer Teilfläche für Wohnungs- und Teileigentumseinheit Nr. 1	rund	2.360 €
Nutzunsrecht an einer Teilfläche für Wohnungs- und Teileigentumseinheit Nr. 2	rund	2.360 €

Von immobilienpool.de bereitgestellt -
Weitergabe an oder Verkauf durch
Dritte ist untersagt!

I Auftrag und Vorbemerkungen

I.1 Adresse des Auftraggebers

Amtsgericht Waldshut-Tiengen
-Vollstreckungsgericht-
Bismarckstraße 23
D-79761 Waldshut-Tiengen

I.2 Art und Zweck des Gutachtens

Ermittlung des Verkehrswertes gem. § 194 BauGB

Zwangsversteigerung AZ : 1 K 34/25 vom 27.08.2025

Das Amtsgericht Waldshut-Tiengen hat mich auf Grund des nachfolgend aufgeführten Beschlusses beauftragt, ein Gutachten über den Verkehrswert zu erstatten:

Auftrag des Amtsgerichts Waldshut-Tiengen vom 27. August 2025, zur Erstattung eines Gutachtens gemäß § 74a, Abs. 5 ZVG über den Verkehrswert (§ 194 BauGB) des Grundbesitzes.

I. Grundbuch von Jestetten-Altenburg Blatt Nr. 689

Wohnungseigentum 329,5904/1.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Flst.-Nr. 29, Gebäude- und Freifläche mit 441 m², Dorfstraße 15, verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 03 bezeichneten Wohnung im Obergeschoss und dem Abstellraum Nr. 03 im Untergeschoss

Es sind Sondernutzungsrechte begründet. Zugeordnet ist das Sondernutzungsrechte an dem mit Nr. 03 bezeichneten Autoabstellplatz im Freien. Ferner dem Sondernutzungsrecht (gemeinsam mit dem in den Grundbüchern Nr. 687 und 688 jeweils unter BV-Nr. 1 eingetragenen Wohnungseigentum) an dem mit "Durchfahrt" bezeichneten Raum, einschließlich der Treppe in die Kellerwohnung, sowie dem Grundstücksanteil an der Rückseite des Hauses zu Flst.Nr. 29/2 und 28 hin.

II. Grundbuch von Jestetten-Altenburg Blatt Nr. 401

Flurstück Nr. 29/3, Gebäude- und Freifläche mit 246 m², Dorfstraße Jestetten-Altenburg.

I.3 Eigentümer

Eigentümer:

XXXX
XXXX
XXXX
XXXX

XXXX
XXXX
Dorfstraße 15
D-79798 Jestetten

I.4 Amtsgericht / Grundbuchamt

Amtsgerichtsbezirk von Villingen-Schwenningen
Grundbuchamt von Jestetten
Grundbuch Band Blatt

Altenburg		689
Altenburg		401

I.5 Flurstücke

Katasteramt :
Gemarkung : Altenburg

Flur	Flurstück	Nutzung	Größe/m ²
	29	Gebäude- und Freifläche	441 m ²
	29/3	Gebäude- und Freifläche	246 m ²
Größe der Flurstücke insgesamt:			687 m ²

I.6 Wertermittlungsstichtag

Wertermittlungsstichtag: 16.10.2025

Wertermittlungsstichtag ist gemäß § 3 Abs. 1 ImmoWertV der Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung bezieht.

I.6.1 Qualitätsstichtag: 16.10.2025

Gemäß § 4 Abs.1 ImmoWertV ist der Qualitätsstichtag der Zeitpunkt, auf den sich der für die Wertermittlung maßgebliche Grundstückszustand bezieht. Im vorliegenden Fall entspricht er dem Wertermittlungsstichtag.

I.7 Ortsbesichtigungen

Die Verfahrensbeteiligten und das Amtsgericht wurden mit Schreiben vom 01.10.2025 zu dem nachfolgend aufgeführten Ortstermin eingeladen. Die Besichtigung vor Ort mit Augenscheinnahme des bebauten Grundstücks sowie die eigenen Aufzeichnungen und das Teilaufmaß der Gebäude einschließlich der aufgenommenen Fotos wurde vom Unterzeichner am 16.10.2025 durchgeführt.

Bei diesen Terminen waren zugegen:

- Herr

Folgende Räumlichkeiten konnten einer Augenscheinnahme unterzogen werden:

Es konnten alle Räumlichkeiten in Augenschein genommen werden.

Anmerkung des Sachverständigen:

Die vorhandenen Gebäudepläne wurden mit dem Ausbauzustand vor Ort verglichen. Hierbei wurde festgestellt, dass der Ist-Zustand weitestgehend mit den Plänen übereinstimmt. Entsprechende Änderungen sind in den Anlagen dieses Gutachtens gekennzeichnet.

I.8 Unterlagen

Für die Bewertung standen folgende Unterlagen zur Verfügung:

8.1 Grundrisse, Schnitte, Ansichten, (Bauakte der Stadt Jestetten)

8.2 Lageplan M. 1 : 1000

8.3 Grundbuch (auszugsweise)

Amtsgerichtsbezirk - Villingen-Schwenningen

Grundbuchauszüge - soweit erforderlich

8.4 Teilungserklärungen mit Gemeinschaftsordnung,
Abgeschlossenheitsbescheinigung

8.5 Eigenes Aufmaß und Aufzeichnungen als Ergänzung
zu den vorliegenden Planunterlagen und Berechnungen

8.6 Das Gutachten des Sachverständigen 1 K 31/22 vom Juni 2023

I.9 Quellenverzeichnis

RECHTSGRUNDLAGEN :

- [1] Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) vom 19.Mai 2010 (BGBl. I, S.639). Diese Verordnung tritt am 01.Juli 2010 in Kraft. Gleichzeitig tritt die Wertermittlungsverordnung (WertV 88) vom 6.12.1988 (BGBl.I, S. 2209), geändert am 18.08.1997, (BGBl.I, S.2081) außer Kraft.
- [2] Wertermittlungsrichtlinien WertR 2006 , in der Neufassung vom 01.März 2006, BAnz.Nr. 108a vom 10.Juni 2006 sowie Berichtigung: BAnz.Nr. 121 vom 1.Juli2006, S. 4798
- [3] Baugesetzbuch (BauGB) vom 27.08.1997 (BGBl.I S. 2141) innerhalb dem Bau-und Raumordnungsgesetz 1998 vom 18.08 1997 (BGBl. S. 2081) sowie in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 21.Juni 2005 (BGBl. I S. 1818)
- [4] Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der jeweils anzuwendenden Fassung, zuletzt geändert zur BauNVO 90 vom 23.01.1990, BGBl. S. 127) und durch Artikel 3 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. IS.466)

VERWENDETE LITERATUR ZUR WERTERMITTLUNG

- [1] Kleiber, Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Kommentar und Handbuch zur Ermittlung von Marktwerten (Verkehrswerten), unter Berücksichtigung der ImmoWertV, jeweils in der aktuellen Fassung.
- [2] Freise/, Merkblatt für die Ermittlung von Grundstückswerten Stuttgart, Deutscher Gemeindeverlag, aktuelle Fassung
- [3] Ralf Kröll, Rechte und Belastungen bei der Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 4.Auflage
- [4] Sprengnetter, Immobilienbewertung Marktdaten und Praxishilfen
- [5] Gabriele Bobka, Spezialimmobilien von A-Z Bewertung, Modelle
- [6] Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden. (Gebäudeenergiegesetz - GEG)

I.10 Bewertungsgrundsätze

Nach § 194 BauGB wird der Verkehrswert durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.

Der Verkehrswert (Marktwert) sollte nach den marktüblich anerkannten Wertermittlungsverfahren gemäß ImmoWert V (Immobilienwertermittlungs-Verordnung) ermittelt werden.

Diese werden behandelt in:

Vergleichswertverfahren	§§ 24 und 26
Ertragswertverfahren	§§ 27 bis 34
Sachwertverfahren	§§ 35 bis 39

Beim Vergleichswertverfahren ist der Verkehrswert aus Kaufpreisen vergleichbarer Grundstücke abzuleiten, beim Ertragswertverfahren über eine Renditerechnung zu ermitteln und beim Sachwertverfahren auf der Grundlage von Grundstückspreisen und Herstellungskosten zu schätzen.

Der Bodenwert unbebauter Grundstücke bzw. der Bodenwertanteil bebauter Grundstücke ist grundsätzlich nach dem Vergleichswertverfahren zu ermitteln.

Die Verfahren sind nach § 8 Abs.1 ImmoWertV nach der Art des Wert-Ermittlungsobjektes, insbesondere der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen. Die Wahl des Verfahrens ist zu begründen. Es liegt dabei im sachverständigen Ermessen des Gutachters zu entscheiden, welche Wertermittlungsverfahren als Grundlage für die Erstellung des Gutachtens herangezogen werden.

Das Ertragswertverfahren sollte angewendet werden für Grundstücke, die zur Ertragserzielung bestimmt sind oder bei Objekten, die am Markt üblicherweise nach Renditegesichtspunkten gehandelt werden.

Sofern jedoch die Bausubstanz für den Wert des Grundstücks maßgebend ist, - vorwiegend bei Ein- oder Zweifamilienwohnhäusern- ist das Sachwertverfahren vorzugsweise anzuwenden.

Bei Eigentumswohnungen oder -Nutzungseinheiten hat sich als beste Methode zur Wertermittlung der Vergleich mit ähnlichen Objekten herausgestellt. (Vergleichswertverfahren) Sofern keine ausreichenden Vergleichsobjekte vorhanden sind, wird ein "modifizierter" Sach-oder Ertragswert unter Berücksichtigung der Eigenschaft "Eigentumsanteil" ermittelt. Dieses Verfahren wird im vorliegenden Gutachten ebenfalls angewendet.

Der Verkehrswert (Marktwert) eines bebauten Grundstückes ist aus dem Ergebnis der angewandten Wertermittlungsverfahren abzuleiten. Hierbei ist insbesondere die Lage auf dem Grundstücksmarkt zum Zeitpunkt der Wertermittlung durch marktgerechte Zu- oder Abschläge zu würdigen.

II Beschreibung des Objektes

II.1 Beschreibung des Grundstückes

II.1.1 Allgemeine Angaben

Das Grundstück ist mit einem Reihemittelhaus mit 5 Wohneinheiten und 5 PKW- Stellplätzen bebaut.

Im Erdgeschoss ist eine Durchfahrt zu den hinter gelegenen Grundstücken vorhanden.

II.1.1.1 Grundbuch/Baulastenverzeichnis

Grundbucheinträge: Abt. II

Nach Einsicht in das Grundbuch bestehen in Abteilung II des Grundbuches weitere Eintragungen. Die Bewertung erfolgt zuerst im lastenfreien Zustand.

Bei der Bewertung wird vorausgesetzt, dass sich aus nicht vorgelegten und im Grundbuchverzeichnis nicht aufgeführten Dokumenten kein Einfluss auf hier ermittelte Werte ergibt.

Eintragungen in Abt. II : Blatt 689

- | | | |
|---|---|---|
| 1 | 1 | Beschränkte persönliche Dienstbarkeit
(Stromleitungsrecht) für die Gemeinde Jestetten.
Bezug: Bewilligung vom 28.12.1979
Eingetragen am 07.03.1980
Hierher, sowie in die anderen Miteigentumsanteile
angelegten Grundbücher (Blätter 687, 688 und 690)
übertragen am 16.01.2006 |
|---|---|---|

Hinweis: Die ausgewiesene Belastung wird als nicht wertrelevant angesehen.

- | | | |
|---|---|---|
| 3 | 1 | Grunddienstbarkeit (Abwasserleitungsrecht)
für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Flst.Nr.28.
Bezug: Bewilligung vom 11.11.1997
(Grundbuchamt Jestetten, GRG 811/97).
Eingetragen am 23.12.1997
Hierher, sowie in die für die anderen
Miteigentumsanteile angelegten Grundbücher
(Blätter 687, 688 und 690)
übertragen am 16.01.2006 |
|---|---|---|

Hinweis: Die ausgewiesene Belastung wird als nicht wertrelevant angesehen.

- 4 1 Grunddienstbarkeit (Wegerecht)
für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Flst.Nr.29/2.
Hat Gleichrang mit Abteilung II Nr.5.
Bezug: Bewilligung vom 14.11.2005
(Notariat I Waldshut Tiengen, I UR 2347/2005).
Hier, sowie in die für die ab deren Miteigentumsanteile
angelegten Grundbücher (Blätter 687, 688 und 690)
eingetragen am 16.01.2006.
Hierher, sowie in die für die anderen

Hinweis: Die ausgewiesene Belastung wird als wertrelevant angesehen.
Die Berechnung erfolgt am Ende des Gutachtens.

- 5 1 Grunddienstbarkeit (Leitungsrecht für Wasser,
Abwasser, Strom, Gas und Telekommunikation)
für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Flst.Nr.29/2.
Hat Gleichrang mit Abteilung II Nr.4.
Bezug: Bewilligung vom 14.11.2005
(Notariat I Waldshut Tiengen, I UR 2347/2005).
Hier, sowie in die für die ab deren Miteigentumsanteile
angelegten Grundbücher (Blätter 687, 688 und 690)
eingetragen am 16.01.2006.

Hinweis: Die ausgewiesene Belastung wird als wertrelevant angesehen.

- 1 1 Die Zwangsversteigerung ist angeordnet.
Bezug: Ersuchen des Amtsgerichts Waldshut-Tiengen
vom 07.07.2025 (1 K 34/25). Eingetragen am 08.07.2025

Eintragungen in Abt. II : Blatt 401

- 5 5 Grunddienstbarkeit (Wegerecht)
für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Flst.Nr.29/2.
Hat Gleichrang mit Abteilung II Nr.5.
Bezug: Bewilligung vom 14.11.2005
(Notariat I Waldshut Tiengen, I UR 2347/2005).
Hier, sowie in die für die ab deren Miteigentumsanteile
angelegten Grundbücher (Blätter 687, 688 und 690)
eingetragen am 16.01.2006.
Hierher, sowie in die für die anderen

Hinweis: Die ausgewiesene Belastung wird als wertrelevant angesehen.
Die Berechnung erfolgt am Ende des Gutachtens.

- 6 5 Grunddienstbarkeit (Leitungsrecht für Wasser, Abwasser, Strom, Gas und Telekommunikation) für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Flst.Nr.29/2. Hat Gleichrang mit Abteilung II Nr.4. Bezug: Bewilligung vom 14.11.2005 (Notariat I Waldshut Tiengen, I UR 2347/2005). Hier, sowie in die für die ab deren Miteigentumsanteile angelegten Grundbücher (Blätter 687, 688 und 690) eingetragen am 16.01.2006.

Hinweis: Die ausgewiesene Belastung wird als wertrelevant angesehen. Die Berechnung erfolgt am Ende des Gutachtens.

- 8 5 Grunddienstbarkeit (Nutzungsrecht an einer Teilfläche) Für den jeweiligen Eigentümer der Wohnungs- und Teileigentumseinheit Nr. 1, verzeichnet im Grundbuch von Altenburg Nr. 687. Gleichrang mit Abteilung II Nr. 9. Bezug; Bewilligung vom 18.07.2012 (Notariat II Waldshut-Tiengen, UR 751/2012). Eingetragen am 06.08.2012

Hinweis: Die ausgewiesene Belastung wird als wertrelevant angesehen. Die Berechnung erfolgt am Ende des Gutachtens.

- 9 5 Grunddienstbarkeit (Nutzungsrecht an einer Teilfläche) Für den jeweiligen Eigentümer der Wohnungs- und Teileigentumseinheit Nr. 2, verzeichnet im Grundbuch von Altenburg Nr. 688. Gleichrang mit Abteilung II Nr. 9. Bezug; Bewilligung vom 18.07.2012 (Notariat II Waldshut-Tiengen, UR 751/2012). Eingetragen am 06.08.2012

Hinweis: Die ausgewiesene Belastung wird als wertrelevant angesehen.

- 11 5 Die Zwangsversteigerung ist angeordnet. Bezug: Ersuchen des Amtsgerichts Waldshut-Tiengen vom 07.07.2025 (1 K 34/25). Eingetragen am 08.07.2025

Baulasten: Nach Auskunft der Gemeinde Jestetten sind im Baulastenverzeichnis folgende Baulasten eingetragen.

Baulastenblatt Nr.82, Flurstück Nr. 29

Der Eigentümer des Grundstückes Flst.Nr. 29 der Gemarkung Altenburg hat am 03.11.1997 für sich und seine Rechtsnachfolger zu Protokoll des Bürgermeisteramtes Jestetten gemäß § 71 Landesbauordnung folgende Verpflichtung übernommen:

An das Gebäude auf dem Grundstück Flst. Nr. 29 darf im gleichen Querschnitt mit einer Länge von 10,35 m angebaut werden.

Baulastenblatt Nr. 102, Flurstück Nr. 29

Die Eigentümer des Grundstückes Flst.Nr. 29 der Gemarkung Altenburg haben am 24.07.2006 für sich und seine Rechtsnachfolger zu Protokoll des Bürgermeisteramtes Jestetten gemäß § 71 Landesbauordnung folgende Verpflichtung übernommen:

Für das Grundstück Flst.Nr. 29/2 errichtete Gebäude wird ein Überfahrtsrecht auf das Flst.Nr. 29 übernommen. Der Überfahrtsweg ist aus dem beigefügten Lageplan ersichtlich, welcher Bestandteil dieser Baulast ist.

Baulastenblatt Nr. 103, Flurstück Nr. 29

Die Eigentümer des Grundstückes Flst.Nr. 29 der Gemarkung Altenburg haben am 24.07.2006 für sich und seine Rechtsnachfolger zu Protokoll des Bürgermeisteramtes Jestetten gemäß § 71 Landesbauordnung folgende Verpflichtung übernommen:

Für das Grundstück Flst.Nr. 29/2 wird ein Leitungsrecht für sämtliche Leitungen auf das Flst.Nr. 29 übernommen. Das Leitungsrecht beinhaltet das Herstellen und die Unterhaltung der Leitungen. Die Leitungsführung ist aus dem beigefügten Lageplan ersichtlich, welcher Bestandteil dieser Baulast ist.

Eintragungen in Abt. III

Schuldverhältnisse, die ggf. im Grundbuch in Abteilung III verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt.

II.1.2 Grundstücksmerkmale

Die Bebauung besteht aus dem Reihemittelhaus mit 5 Wohneinheiten und 5 Pkw Stellplätzen.

Die einzelnen Wohnungen sind in Miteigentumsanteile nach WEG aufgeteilt. Die Erschließung mit Wasser, Eltr, Abwasser, Antenne, Telefon, ist durch öffentliche Einrichtungen gesichert und vorhanden.

Es handelt sich um ein 2- geschossiges Gebäude mit ausgebautem Dachgeschoss.

Außerdem wird das unbebauten Grundstück Flst.-Nr. 29/3 separat bewertet. Auf diesem Grundstück sind mehrere Grunddienstbarkeiten, sowie Nutzungsrechte vorhanden.

II.1.2.1 Entwicklungszustand

1. Übergeordnete planungsrechtliche Einordnung

Für die Bewertung ist das Grundstück nach § 33 BauGB sowie nach den Darstellungen des Flächennutzungsplans der Gemeinde Jestetten einzuordnen. Maßgeblich sind die jeweils geltenden bauplanungsrechtlichen Festsetzungen sowie die tatsächliche städtebauliche Situation.

2. Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan der Gemeinde Jestetten ist das Grundstück als **Wohnbaufläche** dargestellt. Dieser Bereich ist als Bauland anzusprechen und grundsätzlich für eine wohnbauliche Nutzung vorgesehen.

3. Baulandstatus und Erschließung

Der als Wohnbaufläche ausgewiesene Teil des Grundstücks ist **voll erschlossen**. Die technischen Ver- und Entsorgungseinrichtungen (Wasser, Abwasser, Elektrizität, Telekommunikation, Antennenanlage) stehen zur Verfügung und sichern die Nutzung als Baugrund.

II.1.2.2 Art und Maß der baulichen Nutzung

Für das Gebiet in dem das Grundstück liegt, besteht ein Bebauungsplan „Dorfstraße, Rheinauer Str. Stationsstraße“ der Gemeinde Jestetten, rechtskräftig seit 06.04.1994.

Das Gebiet ist als MI (Mischgebiet entsprechend BauNVO ausgewiesen.

II.1.2.3 Beitrags- u. abgabenrechtliche Situation

Für das Bewertungsgebiet ist ein Bodenrichtwert durch den **Gemeinsamen Gutachterausschuss für den Landkreis Waldshut Ost** ausgewiesen. Der Bodenrichtwert bezieht sich auf erschließungsbeitragsfreie (ebf) Grundstücke im Bereich der Gemeinde Wutöschingen.

Die Gemeinde hat bestätigt, dass das Bewertungsgrundstück vollständig an das öffentliche Ver- und Entsorgungsleitungsnetz (Wasser, Abwasser, Strom, Telekommunikation) angeschlossen ist.

Hinsichtlich der Anschlussbeiträge teilt die Gemeinde Wutöschingen mit, dass die **Anschlussbeiträge für Wasser, Kanal und Kläranlage ordnungsgemäß abgerechnet wurden**. Es bestehen **keine Beitragsrückstände**. Für die bislang zulässige bauliche Nutzung sind damit **keine weiteren Beitragspflichten** zu erwarten, soweit diese nach geltendem Recht bereits entstanden sein konnten.

Von immobilienpool.de bereitgestellt -
Weitergabe an oder Verkauf durch
Dritte ist untersagt!

II.1.3 Lagemerkmale

Bundesland

Baden Württemberg

Regierungsbezirk

Freiburg

Landkreis

Waldshut

Region

Hochrhein

Verkehrslage

Anbindungen über die A 81, Stuttgart-Singen,
Richtung Schaffhausen, Zollabfertigung "Bietingen"
Rheinfall Neuhausen Richtung Zürich

Bahnverkehr:

Anbindungen mit der Bahn, Direktverbindungen mit dem
InterCity und der Regionalbahn.
Der Bahnhof Jestetten liegt an der SBB-Strecke Schaffhausen-Zürich
Zugverbindungen von Jestetten nach Singen und Waldshut.

Busverkehr:

Die Buslinie Waldshut-Jestetten der Südbaden Bus GmbH
ist verkehrstechnisch ebenfalls angebunden.

Entfernungen

Rathaus Jestetten	ca. 4,3 km
Kreisstadt Waldshut	ca. 38 km

Flughafen

Flughafen Zürich	ca. 33 km
Flughafen Stuttgart	ca. 174 km
Flughafen Basel Mulhouse	ca. 99 km

Gebietslage (Makrolage)

Die Gemeinde Jestetten liegt im Kreis Waldshut-Tiengen im äußersten Süden Baden-Württembergs am Hochrhein etwa 6 km vom Rheinfall entfernt. Die Gemeinde ist von ihrer geographischen Lage her einmalig in Deutschland, sie liegt zusammen mit den Gemeinden Dettighofen und Lotstetten im Jestetter Zipfel, der auf einer Länge von 55 km von der Grenze zur Schweiz umschlossen und nur über die B 27 von Deutschland direkt zu erreichen ist.

Die Gemeinde Jestetten mit den Ortsteilen Jestetten und Altenburg liegt auf einer Stufe des zum Rhein abfallenden Südrandes.

Öffentliche Einrichtungen, Banken, Grund- Haupt- und Realschule Kindergarten sowie Läden für den täglichen Bedarf, Gaststätten, Sportanlagen usw. sind vorhanden und leicht erreichbar vom Objekt.

Die Gemeinde Jestetten zählt ca. 5.400 Einwohner, davon entfallen auf Altenburg ca. 1.100.

Für Urlauber bietet sich das Wutachtal an mit Ausflugsmöglichkeiten in den nahen Hochschwarzwald, an den Bodensee oder auch in die nahe gelegene Schweiz mit Rheinfall Schaffhausen, Stein am Rhein und weiteren Zielen bis zu den höher gelegenen Alpenregionen.

Ortslage (Mikrolage)

Das Bewertungsobjekt liegt in Altenburg in der Dorfstraße.

II.1.4 Außenanlagen

II.1.4.1 Sonstige Außenanlagen

Die Vorplätze, Hauseingangsbereich und die Garagenzufahrt, sowie die Stellplätze sind mit Betonpflaster befestigt.

II.1.5 Sonstige Angaben

II.1.5.1 Ergänzende Angaben:

Mieter:	- keine Mieter, die Wohnung wird vom Eigentümer bewohnt.
Verwalter:	Die Hausverwaltung durch die Eigentümer ausgeführt. Ansprechpartner XXXX XXXX XXXX
Maschinen oder Betriebseinrichtungen:	keine
Hausschwamm:	Verdacht auf Hausschwamm besteht nicht
Baubehördliche Beschränkungen Beanstandungen :	bestehen keine nach Auskunft der Gemeinde und Überprüfung der überlassenen Unterlagen.
Denkmalschutz:	Für die Dorfstraße ist kein Denkmalschutz eingetragen. Im Rahmen der Wertermittlung wird davon ausgegangen, dass weder für die baulichen Anlagen noch für den Grund und Boden Denkmalschutz besteht.
Umweltschädigende Substanzen:	Im Gutachten sind evtl. vorhandene Altlasten im Boden, Kontaminationen durch zerstörte oder schadhafte unterirdische Tanks oder Leitungen, Verfüllungen usw. nicht berücksichtigt. Es waren bei der Augenscheinnahme vor Ort oberflächlich keine Hinweise auf Altlasten erkennbar.
Bodenbeschaffenheit:	Informationen über die spezifische Bodenbeschaffenheit liegen dem Sachverständigen nicht vor. Die Durchführung technischer Untersuchungen des Grund- und Bodens hinsichtlich der Bodenbeschaffenheit und Tragfähigkeit liegen außerhalb des üblichen Umfangs einer Grundstückswertermittlung. Der Sachverständige wurde daher im Rahmen der Gutachtenerstattung nicht beauftragt, Bodenuntersuchungen durchzuführen bzw. durchführen zu lassen. Bei der Ortsbesichtigung konnten augenscheinlich keinerlei

Hinweise auf einen nicht tragfesten Untergrund festgestellt werden. Im Rahmen der Wertermittlung werden normale Bodenverhältnisse unterstellt.

Bemerkung

Energieausweis:

Das Gebäudeenergiegesetz (GEG) stellt an Neubauten sowie an Bestandsgebäude gesetzliche Verpflichtungen. Der Energieausweis wird Pflicht für alle Gebäude, wenn sie vermietet, verkauft oder verpachtet werden.

Ein Energieausweis wurde dem Sachverständigen nicht vorgelegt.

BEMERKUNGEN ZUM ZUSTAND DER BAULICHEN ANLAGEN:

- a) Augenscheinlich nicht erkennbare Mängel an der statischen Konstruktion, an Rohr- und Elektroleitungen sowie anderen Bauteilen sind nicht berücksichtigt. Es wurden auch keine Funktionsprüfungen der technischen Einrichtungen (Wasser, Heizung, Elektroanlage usw.) vorgenommen.
- b) Ebenso wurden keine Untersuchungen auf pflanzliche oder Tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädliche Baumaterialien vorgenommen -sofern dies im Gutachten nicht besonders dargestellt wird.
- c) Andere Rechte und Belastungen, die im Gutachten nicht aufgeführt sind, wurden vom Auftraggeber nicht angegeben oder waren nicht Gegenstand des Auftrages und sind bei der Bewertung daher auch nicht berücksichtigt.
- d) Die Einhaltung öffentlich-rechtlicher Vorschriften, Auflagen oder sonstige Bestimmungen -einschließlich Genehmigungen wurde nicht geprüft. Dabei wird unterstellt, dass die Nutzung und der Bestand der baulichen Anlagen genehmigt sind.
- e) Soweit bei der Gebäudebeschreibung einzelne Bauteile oder Ausstattungsmerkmale durch Augenschein nicht zu erkennen sind, werden diese der Baubeschreibung sowie anderen Unterlagen entnommen oder nach Angaben und Auskünften von Beteiligten dargestellt.

II.2 Beschreibung der baulichen Anlagen

II.2.1 Mehrfamilienwohnhaus/ Eigentumswohnung Nr. 3

II.2.1.1 Zweckbestimmung

Wohnanlage mit 5 Wohneinheiten und 5 PKW -Stellplätze.

Wohnanlage mit Untergeschoss, Erdgeschoss, Obergeschoss, 1. und 2. Dachgeschoss.

Hinweis: Eine Aufteilung der Nutzungseinheiten in Wohnungseigentum oder Teileigentum entsprechend § 1 WEG (Wohnungseigentumsgesetz) ist gegeben.

Hier: **Eigentumswohnung als 4 ½ Zimmerwohnung im Obergeschoss.**

Eigentumswohnung gemäß Aufteilungsplan und Grundbuch als 4 ½ Zimmerwohnung im Obergeschoss.

Diele, Gäste-WC, Küche, Wohnen-Essen, Büro
Schlafzimmer, Zimmer, Bad, Terrasse und Balkon
Abstellraum Nr 3 und Stellplatz Nr. 3 im Freien

Zusammenstellung der Wohn- und Nutzflächen		
	Wohnfläche [m²]	Nutzfläche [m²]
Obergeschoss	151,46	
Summe Wohnfläche	151,46	

Aufstellung siehe Seite 37

II.2.1.2 Bauart

Massives Gebäude in Ziegelmauerwerk, Keller massiv in Stahlbeton.

II.2.1.3 Baujahr / Alter

Grundalter 1950

Umbauten 1978

Erweiterung 2005

II.2.1.4 Rohbau

Die Baubeschreibung bezieht sich auf den am Tage der Objektbesichtigung vorgefundenen Zustand des Wertermittlungsobjektes.

Bei der nachfolgenden Baubeschreibung werden sowohl Bauteile des gesamten Gebäudes, soweit erforderlich, als auch bezogen auf evtl. Nutzungseinheiten - auch beim Innenausbau- dargestellt. Soweit einzelne Bauteile nicht zu erkennen sind, werden Angaben aus Bauakten, sonstigen Unterlagen, oder eine baujahrbedingte Ausführung angenommen.

Die Gebäude und Außenanlagen werden nur insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Wertermittlung notwendig ist. Dabei wird die offensichtliche und vorherrschende Ausführung und Ausstattung beschrieben.

Fundamente:	-	Streifen- Einzelfundamente Stahlbeton Sowie Stahlbetonbodenplatte, Stampfbeton
Kellerwände:	-	Außenwände Stahlbeton, Bruchstein
	-	Innenwände Mauerwerk,
Kellerdecke:	-	Stahlbetonmassivdecke
Außenwände:	-	Mauerwerk, Bruchstein
Innenwände:	-	Mauerwerk 11,5 – 24 cm
Geschossdecken:	-	Stahlbetondecken, Holzbalkendecken
Geschosstreppen:	-	Betontreppe mit Fliesen zum Keller.
	-	Aufgesattelte Holztreppe
	-	Erdgeschoss bis Dachgeschoss
Dachkonstruktion:	-	Satteldachkonstruktion
Dacheindeckung:	-	Tonflachziegel
Fallrohre, Rinnen:	-	Titanzink
Besondere Bauteile:	-	Eingangsüberdachung

II.2.1.5 Ausbau

- | | |
|-----------------------|--|
| Außenfassade: | - Putz gestrichen, |
| Innenwände: | - Putz.
Bad Fliesen $\frac{3}{4}$ |
| Decken: | - Putz, Holzverkleidungen, Anstrich,
Raufaser. |
| Fußbodenbeläge: | - Diele, Zimmer Laminat.
- Wohnen/ Essen, Küche, Bad Fliesen
- Terrasse, Balkon Fliesen |
| Türen / Tore: | - Füllungstüren Holztüren mit Türzargen
In Fichte. |
| Fenster / Läden: | - Holzfenster Doppelverglast
- Kunststofffenster Isolierverglast
mit 3-fach Verglasung.
- Hauseingang Holz mit
zwei Seitenteilen Glas
- Dachflächenfenster
- Innen Plissees-
- Fensterbänke Innen Resopal
und Marmor
- Fensterbänke Außen Naturstein
und Betonwerkstein. |
| Elektr. Installation: | - einfache Hausinstallation |
| Sanit.-Installation: | - einfache Hausinstallation |
| Sanit.-Einrichtung: | - Bad
WC-Anlage, Eckbadewanne
Halbrunde Dusche und Waschbecken
Waschmaschinenanschluss. |
| Heizung: | - Öl- Zentralheizung defekt
Fußbodenheizung in Wohnen/Essen,
und Bad.
Heizkörper mit Thermostatventile.
Gasanschluss im Haus vorhanden |
| Sonstiges: | - Kellerraum, Abstellraum
- Balkon, Terrasse
- Schwedenofen
- Küche. |

II.2.1.6 Baulicher Zustand/Wertminderung

Alter/Instandhaltung

Wohnanlage – Gesamtanwesen

Zum Zeitpunkt der Objektaufnahme befanden sich das Dach, das Treppenhaus sowie die Gemeinschaftsräume in einem **einfach unterhaltenen Zustand**.

Außenbereich – Wohnanlage – Gesamtanwesen

Die Außenfassade ist in Putz ausgeführt und befindet sich in einem **gut unterhaltenen Zustand**. Der Kellerbereich ist **entrümpelungsbedürftig**.

Die vorhandene Heizungsanlage ist **defekt** und muss vollständig **erneuert** werden. Insgesamt ist das Gebäude **dem Alter entsprechend ordentlich unterhalten**.

Beschaffenheit der Wohnung

Die Wohnung befindet sich insgesamt in einem einfach unterhaltenen Zustand. Bei einem bodentiefen Fenster fehlt die erforderliche Absturzsicherung (Geländer); diese ist aus Sicherheitsgründen zeitnah zu erneuern. Die Holzfenster weisen einen Erneuerungsbedarf der Anstriche auf. Darüber hinaus sind teilweise Schönheitsreparaturen erforderlich.

Energetischer Zustand

Der energetische Standard des Gebäudes entspricht nicht den heutigen Anforderungen moderner Wohngebäude und genügt auch nicht den Vorgaben des Gebäudeenergiegesetzes (GEG). Dies betrifft insbesondere die Fassade sowie die insgesamt fehlende energetische Modernisierung.

Die vorhandene **defekte** Öl-Heizungsanlage für die Wohnung ist veraltet und überschreitet die zulässige Betriebsspanne gemäß GEG. Nach § 72 GEG müssen solche Heizkessel spätestens nach 30 Jahren außer Betrieb genommen und ersetzt werden. Die Anlage entspricht zudem nicht den heutigen Anforderungen an erneuerbare Energien.

Auswirkungen auf die Wertermittlung

Sämtliche feststellbaren Instandhaltungsrückstände, erkennbare Gebrauchsabnutzungen sowie offensichtliche Sanierungsbedarfe werden im Rahmen der Wertermittlung angemessen berücksichtigt, entweder über:

- die Alterswertminderung gemäß § 38 ImmoWertV,
- die Bewirtschaftungskosten,
- die Instandhaltungskosten, oder
- gesonderte wertmindernde Ansätze.

Gesamtdauer/Restnutzungsdauer

Die wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer vergleichbarer Gebäude mit gleichem Ausbaustandard kann entsprechend der Gepflogenheit des Grundstücksmarktes mit 80 Jahren angenommen werden.

Unter Berücksichtigung des Instandhaltungszustands kann die Restnutzungsdauer durch Bildung eines "fiktiven" Baujahrs verkürzt oder verlängert werden. (§ 6 Abs. 6 ImmoWertV). Dabei ist in der Regel eine gleichmäßige Wertminderung zugrunde zu legen.

In Anlehnung an "Kleiber-Simon" sowie § 6 ImmoWertV werden hier angenommen:

Gesamtnutzungsdauer	80 Jahre
Wirtschaftliche Restnutzungsdauer	43 Jahre
ermittelt	43 Jahre

Der Sachverständige setzt 43 Jahre als wirtschaftliche Restnutzungsdauer (RND) an unter Berücksichtigung einer "ordnungsgemäßen Bewirtschaftung" der baulichen Anlage.

Drittverwendbarkeit im engeren Sinn:

Das Gebäude ist zu Wohnzwecken konzipiert. Für die Nutzung zu Wohnzwecken hat das Gebäude eine gute Drittverwendbarkeit im engeren Sinn.

Vermietbarkeit

Das Bewertungsobjekt ist zum Bewertungsstichtag zu marktüblichen Mieten zu vermieten

Vermarktbarkeit:

Die Nachfragesituation in Jestetten-Altenburg lässt auf eine gute Vermarktbarkeit von Wohnungen schließen.

I.2.1.7 Sonstige wertbeeinflussende Umstände

Zusätzlich sind Umstände zu berücksichtigen, welche den Verkehrswert beeinflussen und im laufenden Verfahren noch nicht berücksichtigt sind. Darunter fallen insbesondere: wirtschaftliche Überalterung, nicht mehr zeitgemäßer Grundriss, architektonische Gestaltung, unzeitgemäße Raumhöhe oder Raumaufteilung, Baumängel und Bauschäden, von den marktüblichen Erträgen erheblich abweichende Erträge, ein überdurchschnittlicher Erhaltungszustand, Leerstand, Aufwendungen für bevorstehenden Abbruch.

Bei der Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale ist im Wertermittlungsverfahren gemäß ImmoWertV folgende Reihenfolge zu berücksichtigen:

1. Die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstückmarkt (Marktanpassung)
2. Die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale des zu bewertenden Grundstückes.

Reparatur und Instandsetzungsaufwendungen am Gebäude:

Wie weiter oben bereits beschrieben, weist das Gebäude Instandhaltungsrückstände auf. Zur dauerhaften Sicherung der Bewohnbarkeit sind laufend Instandsetzungs- und Unterhaltungsmaßnahmen erforderlich, die in den letzten Jahren zurückgestellt wurden, und nicht durchgeführt wurden.

Die Kosten werden sachverständigt geschätzt und bei der Gesamtbewertung berücksichtigt.

Zusammenstellung	EUR
1. Heizungsanlage, einschl. erneuerbare Energien	18.500,00 €
2. Absturzsicherung Bodentiefes Fenster	2.500,00 €
4. Entrümpelung Keller	1.500,00 €
5. Kleinere Reparaturarbeiten	1.500,00 €
Gesamte Reparaturkosten geschätzt	24.000,00 €

Anmerkung zu den Reparatur und Instandsetzungskosten

Im Gutachten werden die Kosten zur Beseitigung der Bauschäden und Mängel unter Berücksichtigung der bei der Ortsbesichtigung vorgefundenen Situation angesetzt. Die im Gutachten angesetzten Reparatur- und Instandsetzungskosten entsprechen den Aufwendungen zur Beseitigung der am Gebäude vorgefundenen Bauschäden und Mängel.

Die Kosten für Reparatur- und Instandsetzung bezieht sich auf die unterstellte Restnutzungsdauer des Gebäudes und entspricht dem Zustand vergleichbarer Gebäude.

Tatsächliche Aufwendungen dürften höher ausfallen, bei der Bewertung wird jedoch lediglich ein Wertansatz gewählt welcher einen "ordnungsgemäßer Normalzustand" der baulichen Anlagen unter Berücksichtigung der vorgenommenen Alterswertminderung darstellt.

Von immobilienpool.de bereitgestellt
Weitergabe an oder Verkauf durch
Dritte ist untersagt!

III Wertermittlung

III.1 Ermittlung des Bodenwertes

III.1.1 Vergleichswerte / Richtwerte

Gemäß den Allgemeinen Vorschriften der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV 2021), §§ 13–16, ist der Bodenwert vorrangig im Vergleichsverfahren nach §§ 24–25 ImmoWertV zu ermitteln. Voraussetzung hierfür ist jedoch das Vorliegen einer ausreichenden Anzahl geeigneter Vergleichsgrundstücke.

Stehen entsprechende Vergleichswerte nicht oder nur eingeschränkt zur Verfügung, können gemäß § 16 ImmoWertV Bodenrichtwerte der örtlich zuständigen Gutachterausschüsse herangezogen werden. Diese müssen den örtlichen Gegebenheiten entsprechen und wertbeeinflussende Merkmale wie:

- Lage,
- Entwicklungszustand,
- Art und Maß der baulichen Nutzung,
- Erschließungszustand,
- Grundstückszuschnitt und Topographie

angemessen berücksichtigen.

Für die vorliegende Grundstücksbewertung werden die durch den Gemeinsamen Gutachterausschuss für den Landkreis Waldshut Ost ermittelten Bodenrichtwerte herangezogen. Diese sind für die Wertzone des Bewertungsgrundstücks als ausreichend bestimmt im Sinne der ImmoWertV anzusehen.

Nach Mitteilung der Geschäftsstelle werden für das Bewertungsgebiet im Ortsteil Altenburg zum 01.01.2025 folgende Bodenrichtwerte ausgewiesen:

- **235,00 EUR/m²** (ebf = erschließungsbeitragsfrei).
- **59,00 EUR/m² für Private Grünflächen**

Diese Richtwerte bildet die Grundlage der nachfolgenden Bodenwertermittlung.

III.1.2 Auswirkungen auf den Bodenwert

Wertbeeinflussende Merkmale und Anpassungen gemäß § 16 ImmoWertV

Gemäß § 16 Abs. 1–5 ImmoWertV können bei der Ableitung des Bodenwertes Zu- oder Abschläge erforderlich werden, sofern zwischen dem Bewertungsgrundstück und dem Bodenrichtwertgrundstück Abweichungen hinsichtlich Art und Maß der baulichen Nutzung, Grundstücksgröße, Lage, Zuschnitt, Topografie oder Erschließung bestehen.

Im vorliegenden Fall stehen keine geeigneten Vergleichsgrundstücke zur Verfügung. Die Bodenwertermittlung erfolgt daher auf Grundlage der durch den Gemeinsamen Gutachterausschuss Landkreis Waldshut Ost festgelegten Bodenrichtwerte. Zusätzlich werden die Lage innerhalb des Baugebiets, die verkehrliche Anbindung sowie die zulässige Nutzung des Grundstücks berücksichtigt.

Es ist allgemein festzustellen, dass der Bodenwert maßgeblich vom Maß der baulichen Nutzung beeinflusst wird. Während in städtischen oder stadtnahen Bereichen aufgrund hoher Nachfrage deutliche Differenzen auftreten können, sind solche Schwankungen in ländlichen Gebieten mit ausreichendem Baulandangebot weniger ausgeprägt.

Unabhängig davon werden im Rahmen der gutachterlichen Bewertung nachfolgende wertbeeinflussende Hauptmerkmale geprüft und berücksichtigt:

- Lage innerhalb der Wohnlage, Ausrichtung und Mikrolage,
- Größe, Zuschnitt, Topografie, Straßenlage, Baugrund und innere Erschließung,
- Erreichbarkeit fußläufig und per PKW einschließlich Stellplatzsituation,
- Planungs- und bauordnungsrechtliche Gegebenheiten, insbesondere:
 - GRZ – Grundflächenzahl
 - GFZ – Geschossflächenzahl
 - Zahl der Vollgeschosse
 - Art und Maß der zulässigen baulichen Nutzung (Wohnen)

Als Ausgangswert wird der durch den Gutachterausschuss festgesetzte Bodenrichtwert für das Bewertungsgrundstück herangezogen:

- **a) Grundstück Flst. Nr. 29:** 235,00 EUR/m² (ebf)

Nachfolgend wird der Miteigentumsanteil an den Grundstücken entsprechend dem Grundbuch berechnet:

a) Grundbuch von Jestetten-Altenburg Blatt 689

329,5904/1.000 von 441 m², Flst. 29
Wohnung Nr. 3 OG

145,40 m²

b) Grundbuch von Jestetten-Altenburg Blatt 401
Private Grünfläche 59,00 EUR/m²

Das Flurstück 29/3 wird als Private Grünfläche angesehen. Und mit dem Bodenrichtwert der Privaten Grünflächen bewertet. Dies wird durch die Fachliteratur (Kleiber 10. Auflage) verstärkt, dass bei privaten Grünflächen ein Abschlag bis zu 70 – 90 % vom Bodenrichtwert als angemessen erscheint.

III.1.3 Berechnung des Bodenwertes

Bezeichnung	Größe in m ²	Wert EUR/m ²	Wert EUR
Anteil Blatt 689			
Wohnung WH 3 im OG	145,00	235,00	34.075,00
Rest Fläche	296,00		
Blatt 401 Flst.-Nr. 29/3	246,00	59,00	14.514,00
Bodenwert insgesamt:			48.589,00

III.2 Ermittlung des Sachwertes

III.2.1 Vorbemerkung

Bei der Anwendung des Sachwertverfahrens § 21 ImmoWertV wird der Wert der nutzbaren baulichen Anlagen und sonstigen Anlagen nach Herstellungskosten getrennt vom Bodenwert § 16 ImmoWertV ermittelt.

Der Bodenwert und die Herstellungskosten der nutzbaren baulichen Anlagen und der sonstigen Anlagen ergeben den Sachwert des Grundstücks.

Die Herstellungskosten der Gebäude wird aus der Größe des Brutto Rauminhaltes oder der entsprechenden Flächeneinheit und Erfahrungswerten über die Normalherstellungskosten je Bezugseinheit in Werten eines Basisjahres bzw. zum Zeitpunkt der Bewertung einschließlich der üblicherweise entstehenden Baunebenkosten ermittelt. Erforderlichenfalls werden diese Werte mit entsprechenden Indexreihen auf die Preisverhältnisse am Wertermittlungstichtag umgerechnet.

Der Baupreisindex des Statistischen Landesamtes Baden-Württemberg - Preisindizes für Bauwerke- beträgt zum Zeitpunkt der Wertermittlung für dieses Objekt:

Basis NHK 2010 = 100 entspricht Quartal 1 / 2025 = 183,7

Ferner sind Wertminderungen wegen Alters, besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale wie beispielsweise eine wirtschaftliche Überalterung, ein überdurchschnittlicher Erhaltungszustand, Baumängel oder Bauschäden durch marktgerechte Zu- oder Abschläge oder in anderer geeigneter Weise zu berücksichtigen.

Die Berechnung des umbauten Raumes (BRI) oder der Brutto-Grundfläche (BGF) erfolgt nach den Angaben in den Baugesuchsunterlagen. Ergänzende Maßaufnahmen wurden soweit erforderlich vor Ort durchgeführt.

Ausgangswerte :

- | | | |
|----|--------------------------|---------------------|
| a) | Umbauter Raum | DIN 277 (1950) oder |
| | Bruttorauminhalt (BRI) | DIN 277 (2005) |
| | Brutto-Grundfläche (BGF) | DIN 277 (2005) |

- b) Normalherstellungskosten § 22 Absatz 2 (ohne Baunebenkosten)

Die Normalherstellungskosten (NHK) basieren auf Auswertungen von reinen Baukosten für Gebäude mit annähernd gleichem Ausbau- und Ausstattungsstandard Sie werden nach Erfahrungssätzen sowie in Anlehnung an geeignete Indexreihen unter Berücksichtigung der regionalen Differenzierung bezogen auf das festgelegte Basisjahr angenommen mit:

2.1.1 MASSGEBLICHE KORREKTURFAKTOREN SIND:

a) Regionaler Korrekturfaktor (der Länder)	Faktor
Baden-Württemberg	
Ausgangswerte :	1,00
b) Ortsspezifischer Korrekturfaktor (Ortsgrösse)	Faktor
Orte bis 50.000 Einwohner	0,90-0,95
Ort von 50.000 - 500.000 Einwohner	0,95-1,05
c) Konjunkturschwankungen	Faktor
für sehr gute konjunkturelle Lage	1,05
für gute konjunkturelle Lage	1,03
für mittlere konjunkturelle Lage	1,00
für schlechte konjunkturelle Lage	0,97
für sehr schlechte konjunkturelle Lage	0,95
d) Modifizierung für vorhandenes Objekt	Faktor
$a = 1,00 * b = 0,98 * c = 1,03 = 1,00$	1,00

daraus ergibt sich, dass die Normalherstellungskosten (NHK) mit Berücksichtigung des Korrekturfaktors in das Gutachten zu übernehmen sind.

Typenbezeichnung: Mehrfamilienwohnhaus. 5 Wohnungen,
 2- geschossig, Unterkellert, Satteldach
 Wohnungsgröße 151 m²

1. Wohnhaus

Baujahr fiktiv: 1988

Ausstattungsstandard/ Standardstufe: 3 -5; einfach- mittel

1.1. Richtwert	Wohnhaus	825,00 - 1.190,00 EUR/m ²
Wert für Gutachten	ermittelt	860,00 EUR/ m ²
./. Faktor 1,00	ca.	00,00 EUR/ m ²

Modifizierte Herstellungskosten gerundet: 860,00 EUR/ m²

Nebenrechnung NHK

Kostenkennwerte (in €/m ² BGF) für Gebäudetyp Mehrfamilienhaus Typ 4.2	Standardstufe			
		3	4	5
		825,00	985,00	1.190,00

Bauteil	Gewicht	Standardstufe			
			3	4	5
Außenwände	23		100		
Dach	15			100	
Fenster und Außentüren	11		100		
Innenwände- und Türen	11		100		
Deckenkonstruktion und Treppen	11		100		
Fußböden	5		100		
Sanitäreinrichtungen	9			100	
Heizung	9		100		
Sonstige technische Ausstattung	6		100		

(Angaben in %)

Bauteil	Rechnung	Ergebnis	€/m ² BGF
Außenwände	23 % * 1 * (825)	189,75	€/m ²
Dach	15 % * 1 * (985)	147,75	€/m ²
Fenster und Außentüren	11 % * 1 * (825)	90,75	€/m ²
Innenwände- und Türen	11 % * 1 * (825)	90,75	€/m ²
Deckenkonstruktion und Treppen	11 % * 1 * (825)	90,75	€/m ²
Fußböden	5 % * 1 * (825)	41,25	€/m ²
Sanitäreinrichtungen	9 % * 1 * (985)	88,65	€/m ²
Heizung	9 % * 1 * (825)	74,25	€/m ²
Sonstige technische Ausstattung	6 % * 1 * (825)	49,50	€/m ²

863,40 €/m² BGF

Weitere Quellen: "Kleiber-Simon"
 "Gebäudekosten" Baukostenberatungsdienst der
 Architektenkammer Baden-Württemberg

c) Baunebenkosten (§ 22 Abs.2 ImmoWertV)

Zu den Herstellungskosten gehören auch die Baunebenkosten, welche als Kosten für Planung, Baudurchführung, behördliche Prüfungen und Genehmigungen sowie für die in unmittelbarem Zusammenhang mit der Herstellung erforderliche Finanzierung definiert sind. Ihre Höhe hängt von der Gebäudeart, vom Gesamtherstellungswert der baulichen Anlage sowie dem Schwierigkeitsgrad der Planungsanforderung und damit von der Bauausführung und der Ausstattung der Gebäude ab. Sie werden als Erfahrungssätze in der üblicherweise entstehenden Höhe angesetzt.

Die Baunebenkosten sind in den Normalherstellungskosten NHK 2010 mit ca. 19 % der Gebäudeherstellungskosten berücksichtigt.

d) Wertminderung wegen Alters (§ 23 ImmoWertV)

Die Wertminderung wegen Alters bestimmt sich nach dem Verhältnis der Restnutzungsdauer (§ 6 Absatz 6 Satz 1) zur Gesamtnutzungsdauer der baulichen Anlage. Dabei ist in der Regel eine gleichmäßige Wertminderung zugrunde zu legen.

e) Restnutzungsdauer (§ 6 Abs.6 ImmoWertV)

Als übliche Restnutzungsdauer (RND) ist die Anzahl der Jahre anzusehen, über die eine bauliche Anlage zu einem bestimmten Zeitpunkt (Wertermittlungstichtag) bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich sinnvoll genutzt werden kann. Dabei ist zu bedenken, dass es häufig durch Objektmodernisierungen zu einer Verlängerung der Gesamt- und Restnutzungsdauer kommt. Mangelhafte Pflege bzw. unzureichende Unterhaltung der Gebäudesubstanz führt zu einem Substanzverfall und damit zu einer Verkürzung der Restnutzungsdauer.

f) Gesamtnutzungsdauer (GND)

Unter der Gesamtnutzungsdauer ist dabei stets die übliche Gesamtnutzungsdauer zu verstehen, die einer baulichen Anlage bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung beizumessen ist. Dabei geht es - wie auch bezüglich der Restnutzungsdauer - stets nur um die wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer. Auf die technische Lebensdauer eines Gebäudes kommt es also nicht an.

g) Außenanlagen (§ 21 Abs. 3 ImmoWertV)

Für die Außenanlagen, die nicht vom Bodenwert miterfasst sind, werden einschließlich der Altersminderung entsprechend § 21 Abs. 3 ImmoWertV nach Erfahrungssätzen 5 % angenommen.

BAUWERTANTEIL:

Die Sachwertermittlung bei Eigentumsanteilen wird hier nach dem Bauwertanteil ermittelt. Dieser ergibt sich aus dem ermittelten Bauwert entsprechend der Anteile und Lage der Nutzungseinheit innerhalb des Gebäudes sowie entsprechenden Zu- oder Abschlägen für Ausstattung, Bauzustand usw.

Wenn die Anteile nach 1.000 entsprechend der Wohn- und Nutzflächen nahezu gleichmäßig aufgeteilt sind kann die Brutto Grundfläche mit der Wohnflächen und dem Nutzflächenfaktor ermittelt werden. Die Höhe des Nutzflächenfaktors hängt insbesondere von der Anzahl der Geschosse, Unterkellerung und des Dachgeschossausbaus ab.

Umrechnung von Wohnfläche (WF) und Nutzflächenfaktor (NFK)
zu "Brutto Grundfläche (BGF)"

Wohnfläche Wohnung Nr. 3, OG = 151,46 m²

Nutzflächenfaktor 2 Geschosse, Satteldach
Nutzflächenfaktor (NFK) 1,75

Wohnung 151,46 m² (WF) * 1,75 = 265,05 m² (BGF)

Vergleichsrechnung zur Plausibilität:

Bruttogrundfläche nach Bauplänen = 796,31 m²

Auswertung für Blatt 389

796,31 m² (BGF) / 1000 * 329,5904 = 262,46 m² (BGF)

III.2.2 Ermittlung des Wertes der Gebäude

III.2.2.1 Wohnung Nr. 3; Obergeschoss

Bezeichnung	Berechnung		Größe
Untergeschoss	4,415 *	2,200	9,71
	2,395 *	1,630	3,90
	5,040 *	2,920	14,72
	3,875 *	5,500	21,31
	7,735 *	8,740	67,60
	4,750 *	1,200	5,70
Erdgeschoss	12,000 *	19,200	230,40
./.	-0,965 *	4,700	-4,54
./.	-2,395 *	2,460	-5,89
Obergeschoss	12,000 *	19,200	230,40
./.	-0,965 *	4,700	-4,54
./.	-2,395 *	8,820	-21,12
Dachgeschoss	12,000 *	10,182	122,18
	9,605 *	4,120	39,57
	8,640 *	2,300	19,87
2. Dachgeschoss	11,820 *	5,670	67,02
Gesamtgebäude Brutto-Grundfläche [m²]			796,31

Volumen/ Flächen Wohnung Nr. 3

Bezeichnung	Berechnung	Größe
Wohnung Nr. 3		265,05
Brutto-Grundfläche [m²]		265,05

Berechnung der besonders zu bewertenden Bauteile

Besonders zu bewertende Bauteile Herst.-Kosten

Stellplatz im Freien 2.500,00 EUR

Summe: 2.500,00 EUR

Wertminderung wegen Alters

Übliche Gesamtnutzungsdauer : 80 Jahre
Alter (fiktiv) : 37 Jahre
Restnutzungsdauer : 43 Jahre
Alterswertminderung (Linear) : 47,0 %

Berechnung des Gebäudesachwertes

Wertermittlungstichtag : 16.10.2025

Baupreisindex : 183,7

Basisjahr : 2010

Bezeichnung	Größe	Preis 2010	Preis 2023	Normalherst.- kosten 2023 EUR
Wohnung Nr. 3				
Bruttogrundfläche	265,05 m²	860,00	1.579,82	418.731,00 EUR
Summe				418.731,00 EUR
+ besonders zu bewertende Bauteile				2.500,00 EUR
Herstellungswert am Wertermittlungstichtag				421.231,00 EUR
- Wertminderung wegen Alters 47,0 %				197.979,00 EUR
- Sonstige wertbeeinflussende Umstände				24.000,00 EUR
Sachwert Wohnung Nr. 3, OG				199.252,00 EUR

III.2.3 Ermittlung des Wertes der Außenanlagen

Gebäude-Sachwerte : 199.252,00 EUR

Außenanlagen pauschal : 5 %

Ergebnis Außenanlagen : 9.963,00 EUR

III.2.4 Sachwert des Grundstückes;

Bezeichnung	Herstellungs- kosten 2025	Sachwert 2025
Wohnung Nr. 3, OG	421.231,00 EUR	199.252,00 EUR
Außenanlagen		9.963,00 EUR
Wert der baulichen Anlagen	421.231,00 EUR	209.215,00 EUR
Bodenwert		34.075,00 EUR
Sachwert des Grundstückes		243.290,00 EUR

III.3 Ertragswertverfahren

Beim Ertragswertverfahren handelt es sich um ein finanzmathematisches Bewertungsmodell, bei dem die über die Restnutzungsdauer marktüblich erzielbaren Reinerträge des Bewertungsobjektes, unter Verwendung eines geeigneten Zinssatzes (Liegenschaftszinssatz), kapitalisiert werden. Der Liegenschaftszinssatz berücksichtigt die Rendite der Investition und die Risiken, die mit der Investition in eine bestimmte Immobilie einhergehen. Zu den kapitalisierten Reinerträgen wird dann noch der über die Restnutzungsdauer des Gebäudes abgezinste Bodenwert addiert. Gegenfalls sind des Weiteren besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale zu beachten.

Eine Marktanpassung stellt beim Ertragswertverfahren eher ein Ausnahmefall dar, da die wertbestimmenden Faktoren (marktüblich erzielbare Mieten und Liegenschaftszins i.d.R. aus Markttransaktionen vergleichbarer Grundstücke abgeleitet wurden.

Bei der Ermittlung des Ertragswertes ist der Grundsatz der Modellkonformität zu beachten. Dies gilt bei der Anwendung von Liegenschaftszinssätzen bezüglich der zugrunde liegenden Modellparameter (§10 ImmoWertV).

Ausgangsgrößen für die Ermittlung des Ertragswertes ist der jährliche Reinertrag, der aus dem jährlichen Rohertrag abzüglich der Bewirtschaftungskosten ermittelt wird. Dabei sind mit dem Rohertrag i.d.R. auch die Werteinflüsse der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen erfasst.

Als Bewirtschaftungskosten sind die für eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung und zulässige Nutzung entstehende regelmäßigen Aufwendungen zu berücksichtigen, die nicht durch Umlagen oder sonstige Kostenübernahme gedeckt sind. Dies sind die Verwaltungskosten, die Instandhaltungskosten, das Mietausfallwagnis und die nicht auf den Mieter umlegbaren Betriebskosten.

Die Erwartungen der Marktteilnehmer hinsichtlich der Entwicklung der allgemeinen Ertrags- und Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt werden mit dem Liegenschaftszinssatz erfasst. Dabei stellt der Liegenschaftszinssatz die interne Verzinsung der jeweiligen Immobilieninvestition dar. Die Verwendung eines objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatz dient insbesondere der Marktanpassung. Weshalb eine Marktanpassung beim Ertragswertverfahren nur in Ausnahmefällen in Betracht kommt.

III.4 Ermittlung der Gebäuderoherträge

III.4.1 Wohnung Nr. 3 im Obergeschoss

Erläuterung der Gebäuderoherträge

Der Rohertrag (RoE) ist ein Sammelbegriff, der bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung alle marktüblichen erzielbaren Einnahmen aus dem Grundstück umfasst. Gemäß § 7 Abs. 1 Nr. 2 und § 27 Abs. 1 ImmoWertV 2021 ist der Ertragswert auf Basis marktüblich erzielbarer Erträge zu ermitteln.

Bei der Ermittlung der Roherträge wurden Durchschnittswerte von Jestetten in entsprechender Lage angenommen. Ein Mietspiegel des Gutachterausschusses liegt nicht vor. Die Erhebung bezüglich "marktübliche" vergleichbare Miete wurde selbst vorgenommen oder basiert auf eigenen Erfahrungswerten und entsprechenden

Auswertungen innerhalb der einschlägigen Fachliteratur, Fachverbänden und Immobilien Portalen. Die tatsächlich erzielten Mieterträge - soweit hierüber Angaben vorliegen können von den im Gutachten angenommenen Werten abweichen, da sich der Wert auf dauerhaft zu erzielende Beträge bezieht.

Die Ermittlung der Wohn- und Nutzflächen erfolgt nach den vorhandenen Planunterlagen, bzw. wurde vor Ort vorgenommen. Geringe Abweichungen gegenüber dem Bestand sind möglich, haben jedoch keinen Einfluss auf den Verkehrswert.

Für die Höhe der angenommenen Mieterträge wurden folgende mietpreisbestimmende Merkmale berücksichtigt:

- Art und Größe der Wohn- und Nutzflächen
- Ausstattung und Beschaffenheit
- Besondere Situation der Vermietbarkeit

III.4.1 Wohnung Nr. 3; Obergeschoss

Ermittlung des Gebäuderohhertrags

Mieteinheit: Wohnfläche Wohnung Nr. 3
 (wohnliche Nutzung)

Bezeichnung	Berechnung		Fläche/m²
Diele	18,97 *	1,00	18,97
Gäste-WC	2,20 *	1,00	2,20
Büro	15,73 *	1,00	15,73
Schlafzimmer	17,66 *	1,00	17,66
Bad	12,39 *	1,00	12,39
Zimmer	17,31 *	1,00	17,31
Wohnen-Essen	50,73 *	1,00	50,73
Küche	10,30 *	1,00	10,30
Terrasse	8,64 *	2,40 /4	5,18
Balkon	2,395 *	1,66 /4	0,99

Wohnfläche WHG 3, OG [m²] 151,46

Mieteinheit:	Fläche [m²]	EUR/ m²	EUR
Wohnung Nr. 3, OG	151,46 *	7,50	1135,95
Stellplatz im Freien	pauschal *		30,00

Gebäuderohhertrag Wohnung Nr. 3 im OG 1.165,95 €

III.4.2 Summe Gebäuderohherträge

Summe der Wohnfläche Wohnung Nr. 1: 151,46 m²
Rohhertrag der Wohnung für wohnliche Nutzung
Einschl. Stellplatz: 1.165,95 EUR

III.5 Ermittlung des Ertragswertes

III.5.1 Erläuterung zur Ermittlung des Ertragswertes

Der Ertragswert der nutzbaren baulichen Anlage wird aus dem marktüblich erzielbaren Reinertrag des Grundstücks ermittelt. (§ 31 ImmoWertV)

Dieser ergibt sich aus dem jährlichen Rohertrag abzüglich der Bewirtschaftungskosten (§ 32 ImmoWertV).

Ferner ist der Reinertrag, um den Betrag zu mindern, der sich durch angemessene Verzinsung des Bodenwerts ergibt. (Bodenwertverzinsungsbetrag).

Dieser verminderte Reinertrag ist mit dem Barwertfaktor entsprechend dem Liegenschaftszinssatz und der Restnutzungsdauer zu kapitalisieren. Unter Berücksichtigung sonstiger wertbeeinflussender Umstände erhält man so den Gebäudeertragswert. Der Grundstücksertragswert wird nunmehr aus der Addition des Bodenwerts und dem Gebäudeertragswert gebildet.

III.5.2.1 Wohnung Nr. 3; Obergeschoss

Erläuterung der Bewirtschaftungskosten

Bei der Ermittlung der Bewirtschaftungskosten gemäß § 32 ImmoWertV wird berücksichtigt, dass es sich bei diesem Objekt um ein Gebäude mit Wohnnutzung handelt.

Die Bewirtschaftungskosten sind marktübliche Aufwendungen, die zur ordnungsgemäßen Bewirtschaftung und zulässigen Nutzung des jeweiligen Objektes, Gebäudeart und Beschaffenheit angemessen sind.

Die gemäß § 32 Abs.1 ImmoWertV "berücksichtigungsfähigen" Bewirtschaftungskosten setzen sich zusammen aus

- den Verwaltungskosten
- den Instandhaltungskosten
- dem Mietausfallwagnis und
- den Betriebskosten.

Nachdem keine aufgegliederten Bewirtschaftungskosten vorliegen, werden diese nach Erfahrungswerten der einzelnen Gruppen entsprechend ImmoWertV in Anlehnung an veröffentlichte Daten vorgenommen.
(Kleiber aktuelle Auflage/Anhang)

Zugleich werden nur die Kosten angesetzt, die nicht als so genannte Neben- oder Umlagekosten neben der Miete an den Mieter weiterverrechnet oder nicht von Mietern unmittelbar getragen werden.

Die Bewirtschaftungskosten stellen sich bezogen auf den jeweiligen Jahresrohertrag wie folgt dar:

Kostenart:		Wohnen
- Verwaltungskosten	* gewählt*	3 %
(§ 32 Abs.1 Nr.1 ImmoWertV = § 2 BetrKV; § 556 Abs. 1 BGB) inkl. Aufwendungen für die vom Eigentümer persönlich zu leistende Verwaltungsarbeit, Prüfung Jahresabschluss oder Geschäftsführung (nach Anlage 1 der ErtragswerR oder nach § 26 Abs. 2 und 3 sowie § 41 Abs. 2 der II.BV) Wohnung 356,79 EUR ca. 356,79 EUR/ 13.991 EUR = 2,55 %		
- Instandhaltungskosten	* gewählt*	13 %
(§ 32 Abs.1 Nr. 2 ImmoWertV) Instandhaltungskosten werden in der Wertermittlungspraxis üblicherweise in Abhängigkeiten von der Wohn- und Nutzfläche (unter Berücksichtigung des Alters) angesetzt; als Orientierung kann die II. Berechnungsverordnung nach § 28 dienen, sonst kleinere Instandhaltungen mieterseitig Wohnfläche ca. 151,46 m² * 11,68 EUR/m² = 1.769,05 EUR ca. 1.769,05 EUR/ 13.991 EUR = 12,64 %		
- Mietausfallwagnis	* gewählt*	4 %
§ 32 Abs. 1 Nr. 3 ImmoWertV = § 29 II. BV) ImmoWertV definiert das Mietausfallwagnis als "Risiko von Ertragsminderungen, die durch uneinbringliche Rückstände von Mieten, Pachten, und sonstigen Einnahmen und oder vorübergehenden Leerstand von Raum entstehen"; es umfasst auch das Risiko von uneinbringlichen Kosten einer Rechtsverfolgung auf Zahlung, Aufhebung eines Mietverhältnisses oder Räumung. Für das Mietausfallwagnis kann auf Erfahrungssätze zurückgegriffen werden (ca. 2-4 %)		
- Betriebskosten (anteilig)	* gewählt*	3 %
(§ 32 Abs. 1 Nr. 4 ImmoWertV= § 2 BetrKV; § 556 Abs. 1 BGB) ohne Aufwendungen oder Umlagen, die außerhalb der Miete neben der Miete erhoben werden, z.B. Versicherungen, evtl. Grundsteuer usw. (§ 32 Abs.4 ImmoWertV, § 27 Abs. 2 der II.BV)		
Gesamt:		23 %

Erläuterung des Barwertfaktors (Verfielfältiger)

Der Liegenschaftszinssatz ist der Zinssatz, mit dem der Verkehrswert von Liegenschaften im Durchschnitt marktüblich verzinst wird. Die Höhe des Liegenschaftszinssatzes bestimmt sich nach der Art und Lage des Objekts, der Restnutzungsdauer und der zum Wertermittlungsstichtag auf dem Grundstücksmarkt herrschenden Verhältnisse.

Der aus dem gewählten Liegenschaftszinssatz (§ 21 ImmoWertV 2021) und der Restnutzungsdauer der Gebäude ermittelte Barwertfaktor wird der Tabelle entsprechend Anlage 1 zu § 20 ImmoWertV 2010 entnommen.

Aufgrund fehlender vergleichbarer Kaufpreise wird ein üblicher Liegenschaftszinssatz anlehnend an empirische Ermittlungen in "Kleiber-Simon" (aktuelle Auflage) für den Süddeutschen Bereich angenommen. Außerdem basiert die Ermittlung auf eigenen Erfahrungswerten und entsprechende Auswertungen innerhalb der einschlägigen Fachliteratur und Fachverbänden. Dabei können ferner folgende Grundsätze Anwendung finden:

Übliche Liegenschaftszinssätze für wohnliche Objekte

Ein- Zweifamilienwohnhäuser	2,0 - 3,5 v.H.
Dreifamilienhäuser	2,5 - 3,5 v.H.
Mehrfamilienhäuser	2,5 - 3,5 v.H.
Eigentumswohnungen	1,5 - 3,0 v.H.
- Verminderung bei besonders guter Lage des Objekts und einem geringen wirtschaftlichen Risiko	- 0,5 - 1,0 v.H.
- Erhöhung bei umgekehrten Bedingungen	+ 0,5 - 1,0 v.H.
- Einfluss der Umgebung des Standorts z.B ländlicher Raum usw.	
- Der Liegenschaftszinssatz wächst bei besonders großen Wohnungen	
- Der Liegenschaftszinssatz wächst mit zunehmender Restnutzungsdauer des Wertermittlungsobjekts.	
- Bei kurzer Restnutzungsdauer ist der Barwertfaktor (Verfielfältiger) verhältnismäßig unempfindlich gegenüber der Höhe des Liegenschaftszinssatzes.	

**Aufgrund der dargelegten Vorgaben wird
Der Liegenschaftszinssatz ermittelt mit:**

2,9 v.H.

III.5.2.1 Wohnung Nr. 3; Obergeschoss

Berechnung des Ertragswertes

	Wohnung
Marktüblich erzielb. mtl. Rohertrag	1.165,95
Rohertrag des Gebäudes pro Jahr	13.991,40
Bewirtschaftungskosten: - 23,0 % vom Rohertrag Wohnung	3.218,02
Marktüblich erzielbarer Jahresreinertrag	10.773,38
Anrechenbarer Bodenwert	34.075,00
Liegenschaftszinssatz	2,9 %
Ertragsanteil Grund und Boden	988,18
Reinertrag des Gebäudes pro Jahr	9.785,20
Restnutzungsdauer 43 Jahre, Barwertfaktor	24,396
Ertragswert	238.720,00
Gebäudeertragswert Wohnung Nr. 3; OG	238.720,00

III.5.2.2 Ertragswert des Grundstückes

Bezeichnung	Ertragswert EUR 2025
Wohnung Nr. 3, Obergeschoss	238.720,00 EUR
Ertragswert der baulichen Anlagen	238.720,00 EUR
Bodenwert	34.075,00 EUR
Ertragswert des Grundstückes	272.795,00 EUR

III.6 Ermittlung des Verkehrswertes

III.6.1 Erläuterungen zum Verkehrswert

Für die Beurteilung des Verkehrswertes gilt gleich bleibend die Definition des § 194 BauGB.

Der Verkehrswert wird durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.

Entsprechend den Gepflogenheiten des örtlichen Grundstücksmarktes wird - wie bereits bei der Darstellung der Bewertungsgrundsätze erläutert- der Verkehrswert auf der Grundlage des Ertragswertes (§ 8 Absatz 1 ImmoWertV) bewertet. Unterstützend wird der ermittelte Sachwert zur Bewertung herangezogen.

III.6.2 Zusammenstellung der Werte

Bodenwert Flst.-Nr. 29 :	34.075,00 EUR
Bodenwert Flst.-Nr. 29/3 :	14.514,00 EUR
Grundstückssachwert :	243.290,00 EUR
Grundstücksertragswert :	272.795,00 EUR

III.6.3 Begründung des Verkehrswertes

Marktanpassung des Ertragswertes § 14 Abs. 1/2 ImmoWertV

Aufgrund der Lage auf dem Grundstücksmarkt, dem Unterhaltungszustand des Gebäudes, der sonstigen Wertbeeinflussenden Umstände ist es nicht erforderlich einen Zu- oder Abschlag im Sinne von (§§ 8 Abs. 2 und 14 Abs 1 und 2 ImmoWertV) als Marktanpassung beim Verkehrswert vorzunehmen. Entsprechende Anpassungen wurden bereits innerhalb des Gutachtens berücksichtigt. Daher kann der Verkehrswert bis auf die üblichen Rundungen direkt abgeleitet werden.

Vorläufiger Grundstücksertragswert nach Marktanpassung ohne Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale (boG) 272.795,00 EUR

Berücksichtigung besonderer Wertbeeinflussender Umstände, und objektspezifischer Eigenschaften.

- unterlassenen Instandhaltungsaufwendungen (Reparaturstau)
Siehe Seite 27 dieses Gutachten - 24.000,00 EUR

Modifizierter Grundstücksertragswert: 248.795,00 EUR

Nach üblicher Rundung 250.000,00 EUR

III.6.4 Verkehrswert (Marktwert)

Der Verkehrswert (Marktwert) für die Wohnung Nr. 3 im Obergeschoss mit Abstellraum Nr. 3 im Untergeschoss und dem mit Nr. 03 bezeichneten PKW-Stellplatz im Freien in dem mit einem Mehrfamilienhaus und Nebenräumen bebauten Grundstück, unter der Anschrift:

Dorfstraße 15, 79798 Jestetten-Altenburg wird zum Stichtag 16. Oktober 2025 unter Berücksichtigung aller Wertbestimmenden Faktoren mit

250.000,00 €

_____ Euro _____ (i.W.) zweihundertfünzigtausend ermittelt.

III.6.5 Verkehrswert (Marktwert)

Der Verkehrswert (Marktwert) für das unbebaute Flurstück 29/3 unter der Anschrift:

Dorfstraße 15, 79798 Jestetten-Altenburg wird zum Stichtag 16. Oktober 2025 unter Berücksichtigung aller Wertbestimmenden Faktoren mit

14.514,00 €

_____ Euro _____ (i.W.) vierzehntausenfünfhundertvierzehn ermittelt.

III.6.6 Sonstiges:

III.6.6.1 EINBAUKÜCHE

Die Einbauküche im Obergeschoss wird außerhalb der vorgenommenen Bewertung der Wohnung bewertet.

Bei einem nachgewiesenen Neuwert von ca. 7.000,00 EUR einschließlich erforderlicher Zubehörteile und Anpassungen, Elektro-Einbaugeräten wird der Wert der Küche im OG mit diesem Betrag angenommen.

Nachdem die Küche zwar sehr gut erhalten ist, kann unterstellt werden, dass übliche Abzüge entsprechend der Bewertung für Wohnhäuser angesetzt werden können. Gleichzeitig wird auch berücksichtigt, dass ein Ausbau und Wiedereinbau in einem anderen Gebäude ebenso Kosten verursachen würde, die den allgemeinen Wert auch mindern würde.

Entsprechend der vorgenannten Gründe wird sachverständig ein Abzug von 60 % des Neuwertes angesetzt, so dass der Zeitwert mit

2.800,00 €

Euro _____ (i.W.) zweitausendachthundert ermittelt wird.

III.6.6.2 SCHWEDENOFEN

Die Schwedenofen im Obergeschoss wird außerhalb der vorgenommenen Bewertung der Wohnung bewertet.

Für den Schwedenofen wird sachverständig der Zeitwert mit

500,00 €

Euro _____ (i.W.) fünfhundert ermittelt.

III.6.7 Wertbeeinflussende Rechte und Belastungen auf Flst.-Nr. 29

A: Grunddienstbarkeit (Wegerecht)

Wertminderung durch das Wegerecht.

Fläche des Wegerechts ca. 2,80 m * 35 m = ca. 100 m²

Der Bodenwert beträgt zum Stichtag 235 EUR/m²

Wert des Schutzstreifen der Wegefläche 100 m² * 235 EUR/m² = 23.500 EUR

Da es sich bei dem Wegerecht um eine ständige Nutzung als Durchfahrt zum Gehen und Fahren mit Kraftfahrzeugen für das Wohngrundstück Flst.Nr. 29/2 handelt und die Durchfahrt daher nur sporadisch zum Be- und Entladen der Eigentümer genutzt werden kann wird eine Minderung von 80 % angesetzt.

Wertminderung durch das Wegerecht:

- Minderung für den Eigentümer Wohnung Nr. 3 des Grundstücks

23.500 EUR * 80% * 329,5904/1000 = 6.196 EUR

**Wertminderung des Wegerechts für die Wohnung Nr. 3
nach üblichen Rundungen = 6.200 EUR**

B: Grunddienstbarkeit (Leitungsrecht für Wasser, Abwasser, Strom, Gas und Telekommunikation)

Ein unterirdisches Leitungsrecht durchquert das Grundstück unterhalb der Durchfahrt.

- Der Schutzstreifen (unbebaubare Fläche) ist ca. 100 m² groß
- Das Grundstück wird in seiner baulichen Ausnutzung nicht weiter beeinträchtigt. Die sonstige Ausnutzung des Grundstückes wird nur geringfügig beeinträchtigt.
- Der Bodenwert beträgt zum Stichtag 235 EUR/m²

Wertminderung durch das Leitungsrecht.

BERECHNUNG:

Wert des Schutzstreifen der Wegefläche 100 m² * 235 EUR/m² = 23.500 EUR

Die Wertminderung für den vom Schutzstreifen bedeckten Fläche durch das Leitungsrecht wegen unwesentlicher Beeinträchtigung beträgt zwischen 10 %

- Minderung für den Eigentümer Wohnung Nr. 3 des Grundstücks

23.500 EUR * 10% * 329,5904/1000 = 775,00 EUR

**Wertminderung des Leitungsrechts für die Wohnung Nr. 3
nach üblichen Rundungen = 775,00 EUR**

Der Wert für das Wegerecht und das Leistungsgerecht muss bei entsprechender Berücksichtigung vom ausgewiesenen Verkehrswert bei Flst.-Nr. 29 für die Wohnung Nr. 3 noch abgezogen werden.

III.6.8 Wertbeeinflussende Rechte und Belastungen auf Flst.-Nr. 29/3

A: Grunddienstbarkeit (Wegerecht)

Wertminderung durch das Wegerecht.

Fläche des Wegerechts ca. 50 m²

Der Bodenwert beträgt zum Stichtag 59 EUR/m²

Wert des Schutzstreifen der Wegefläche 50 m² * 59 EUR/m² = 2.950 EUR

Da es sich bei dem Wegerecht um eine ständige Nutzung als Durchfahrt zum Gehen und Fahren mit Kraftfahrzeugen für das Wohngrundstück Flst.Nr. 29/2 handelt und das Flurstück 29/3 nur eingeschränkt nutzbar ist wird eine Minderung von 80 % angesetzt.

Wertminderung durch das Wegerecht:

- Minderung für den Eigentümer Wohnung Nr. 3 des Grundstücks

2.950 EUR * 80% = 2.360 EUR

Wertminderung des Wegerechts für das Flst.-Nr. 29/3

nach üblichen Rundungen = 2.350 EUR

B: Grunddienstbarkeit (Leitungsrecht für Wasser, Abwasser, Strom, Gas und Telekommunikation)

Ein unterirdisches Leitungsrecht durchquert das Grundstück unterhalb der Durchfahrt.

- Der Schutzstreifen (unbebaubare Fläche) ist ca. 50 m² groß

- Das Grundstück wird in seiner baulichen Ausnutzung nicht weiter beeinträchtigt.

Die sonstige Ausnutzung des Grundstückes wird nur geringfügig beeinträchtigt.

- Der Bodenwert beträgt zum Stichtag 59 EUR/m²

Wertminderung durch das Leitungsrecht.

BERECHNUNG:

Wert des Schutzstreifen der Leitungsrechte 50 m² * 59 EUR/m² = 2.950 EUR

Die Wertminderung für den vom Schutzstreifen bedeckten Fläche durch das Leitungsrecht wegen unwesentlicher Beeinträchtigung beträgt 10 %

- Minderung für den Eigentümer Flst.-Nr. 29/3

2.950 EUR * 10% = 295 EUR

Wertminderung des Leitungsrechts für das Flst.-Nr. 29/3

nach üblichen Rundungen = 295 EUR

C: Grunddienstbarkeit (Nutzungsrecht an einer Teilfläche) für den jeweiligen Eigentümer der Wohnungs- und Teileigentumseinheit Nr. 1,

Wertminderung durch das Nutzungsrecht

Fläche des Nutzungsrechtes für Wohnungs- und Teileigentumseinheit Nr. 1 ist ca. 40 m² groß.

Da es sich bei dem Nutzungsrecht um eine ständige Nutzung der Teilfläche des Grundstückes für die Wohnungs- und Teileigentumseinheit Nr. 1 handelt wird eine Minderung von 100 % angesetzt.

- Minderung für den Eigentümer Flst.-Nr. 29/3

$$40 \text{ m}^2 * 59 \text{ EUR/m}^2 * 100\% = 2.360 \text{ EUR}$$

**Wertminderung des Nutzungsrechtes Teileinheit Nr. 1
für das Flst.-Nr. 29/3 nach üblichen Rundungen = 2.360 EUR**

D: Grunddienstbarkeit (Nutzungsrecht an einer Teilfläche) für den jeweiligen Eigentümer der Wohnungs- und Teileigentumseinheit Nr. 2,

Wertminderung durch das Nutzungsrecht

Fläche des Nutzungsrechtes für Wohnungs- und Teileigentumseinheit Nr. 2 ist ca. 40 m² groß.

Da es sich bei dem Nutzungsrecht um eine ständige Nutzung der Teilfläche des Grundstückes für die Wohnungs- und Teileigentumseinheit Nr. 2 handelt wird eine Minderung von 100 % angesetzt.

- Minderung für den Eigentümer Flst.-Nr. 29/3

$$40 \text{ m}^2 * 59 \text{ EUR/m}^2 * 100\% = 2.360 \text{ EUR}$$

**Wertminderung des Nutzungsrechtes Teileinheit Nr. 2
für das Flst.-Nr. 29/3 nach üblichen Rundungen = 2.360 EUR**

AUFGESTELLT: 78 176 Blumberg, 22.01.2026



Dipl.Ing.(FH) ARMIN GUT, Diplom-Sachverständiger (DIA)

Der Sachverständige bescheinigt durch seine Unterschrift zugleich, dass ihm keine der Ablehnungsgründe entgegenstehen, aus denen jemand als Beweiszeuge oder Sachverständiger nicht zulässig ist oder seinen Aussagen keine volle Glaubwürdigkeit beigemessen werden kann.
Das Gutachten genießt Urheberschutz und ist nur für den Auftraggeber und für den angegebenen Zweck bestimmt.

Das vorstehende Gutachten umfasst 52. Seiten und 19. Anlagen.

Anlagen

Verzeichnis der Anlagen

Anlage

- | | | |
|----|---|---|
| a) | Übersichts-Stadtplan der Stadt/Gemeinde
über www.geoport.de lizenziert | 2 |
| a) | 12 Farbfotos ca. 11 * 9 cm | 6 |
| c) | Lageplan des Grundstücks
über www.geoport.de lizenziert | 1 |
| d) | Lageplan Wege- und Leitungsrecht | 1 |
| e) | Nutzungsrechte Einheit 1 + 2 | 1 |
| f) | Grundrisse, Schnitt, Ansichten
teilweise mit kleinen Abweichungen
zum Ist-Zustand, verkleinert | 8 |

Gesamt:

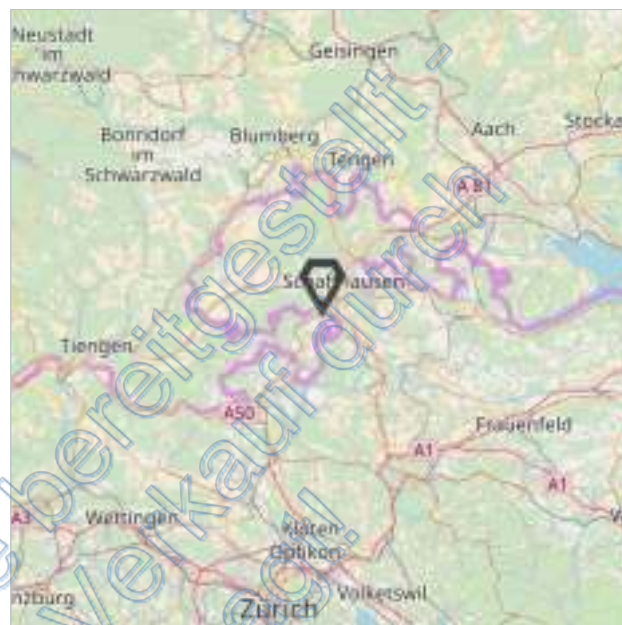
19

Basics	
Bundesland	Baden-Württemberg, Land
Kreis	Waldshut, Landkreis
Regierungsbezirk	Freiburg, Regierungsbezirk
Einwohner	174.391 (5.358)
Fläche	1.131,00 km ²
Bevölkerungsdichte	154 EW/km ²
PLZ-Bereich	79798
Gemeindeschlüssel	08337060

Veröffentlichungsjahr: 2024
Berichtsjahr: 2023

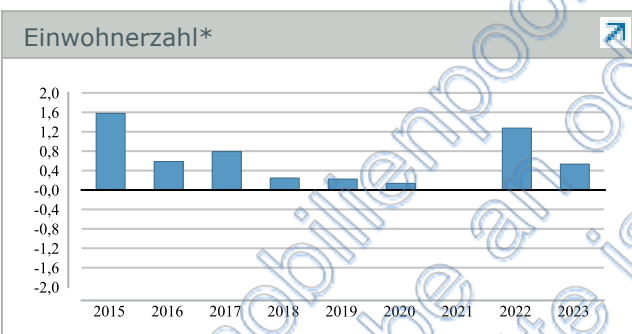
Basics - Wirtschaftszahlen	
BIP (1)	5.551.636 €
Arbeitslosenquote (2)	4,30 %
Erwerbstätige (3)	69.200

Veröffentlichungsjahr: 2024
Berichtsjahr (1): 2021 (2): 2023 (3): 2022

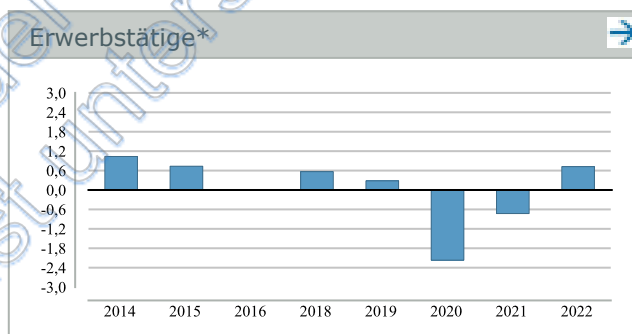


Maßstab: 1:500.000

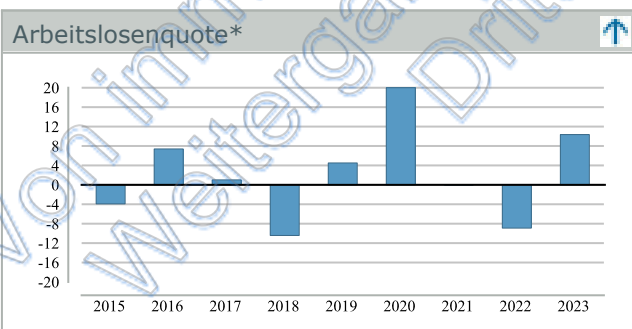
© OpenStreetMap - Mitwirkende



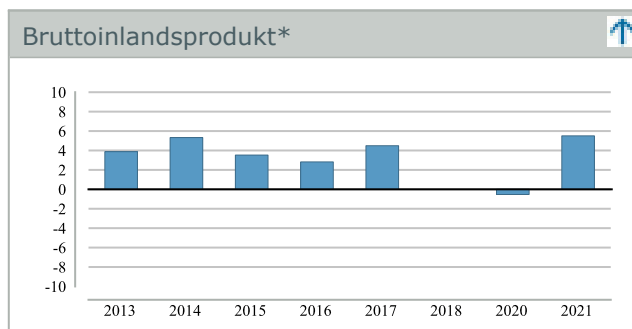
*prozentuale Änderung zum Vorjahr (kreisbezogen)



*prozentuale Änderung zum Vorjahr (kreisbezogen)



*prozentuale Änderung zum Vorjahr (kreisbezogen)



*prozentuale Änderung zum Vorjahr (kreisbezogen)

Trend Legende ↓ fallend ↘ Tendenz fallend → gleich bleibend ↗ Tendenz steigend ↑ steigend

Datenquelle

Quelle: Statistische Ämter des Bundes und der Länder, Veröffentlichungsjahr: 2024 Berichtsjahr: vgl. Angaben im Dokument.

Quelle: OpenStreetMap-Mitwirkende
Stand: 2026

Stadtplan 1:20.000

79798 Jestetten, Dorfstr. 15



24.01.2026 | 03974099 | © OpenStreetMap Contributors

Maßstab (im Papierdruck): 1:20.000
Ausdehnung: 3.400 m x 3.400 m



0

2.000 m

Detaillierte Karte mit Straßen und Einzelhausdarstellung

Das Kartenmaterial basiert auf den Daten von © OpenStreetMap und steht gemäß der Open Data Commons Open Database Lizenz (ODbL) zur freien Nutzung zur Verfügung. Der Kartenausschnitt ist entsprechend der Creative-Commons-Lizenz (CC BY-SA) lizenziert und darf auch für gewerbliche Zwecke genutzt werden.

Bei der weiteren Verwendung der Karte ist die Quellenangabe unverändert mitzuführen.

Datenquelle

OpenStreetMap-Mitwirkende Stand: 2026

Armin GUT

Diplom-Ingenieur (FH), Diplom Sachverständiger (DIA)

Bild 1

Ansicht
Süd



Bild 2

Ansicht
Nord



Armin GUT

Diplom-Ingenieur (FH), Diplom Sachverständiger (DIA)

Bild 3

Ansicht
Nord-Ost



Bild 4

Ansicht Innen
Wohnen-Essen
Schwedenofen

Von immobilienpool.de bereitgestellt -
Weitergabe an oder Verkauf durch
Dritte ist untersagt

Armin GUT

Diplom-Ingenieur (FH), Diplom Sachverständiger (DIA)

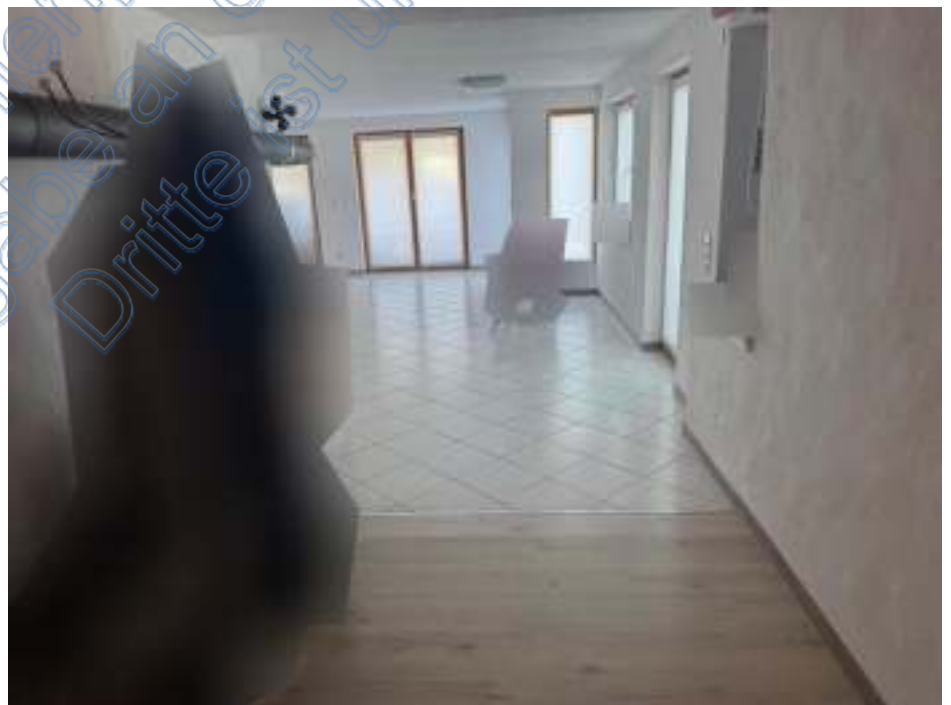
Bild 5

Ansicht Innen
Zimmer



Bild 6

Ansicht Innen
Flur Wohnen



Armin GUT

Diplom-Ingenieur (FH), Diplom Sachverständiger (DIA)

Bild 7

Ansicht Innen
Gäste WC



Bild 8

Ansicht Innen
Bad



Armin GUT

Diplom-Ingenieur (FH), Diplom Sachverständiger (DIA)

Bild 9

Ansicht Innen
Küche



Bild 10

Ansicht Innen
Treppenhaus
Wohnungseingang

Von immobilienpool.de bereitgestellt -
Weitergabe an oder
Dritte ist untersagt!

Bild 11

Ansicht Innen
Hauseingang



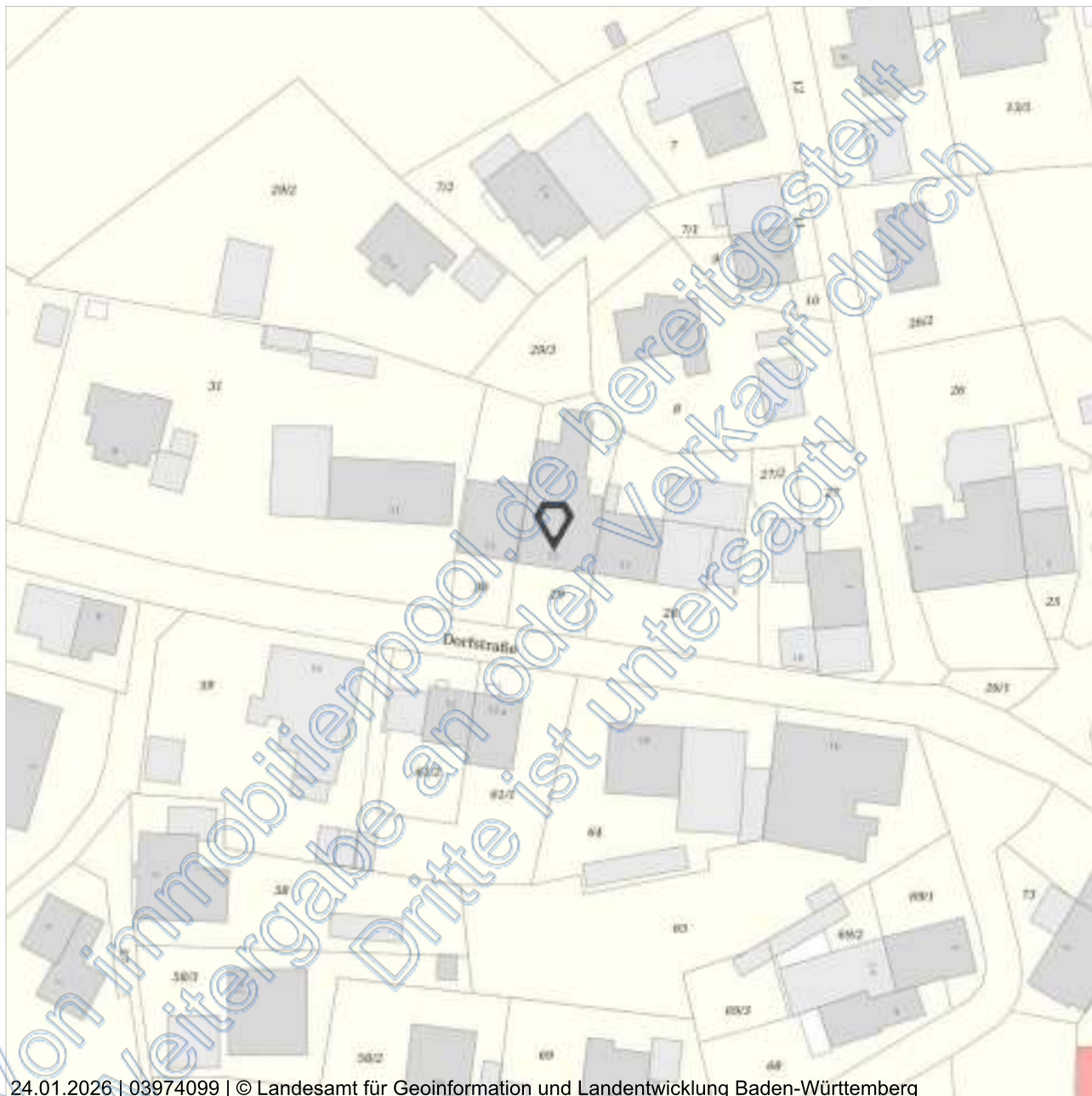
Bild 12

Ansicht Innen
Keller-Technik

Von immobilienpool.de bereitgestellt -
Weitergabe an oder Verkauf durch
Dritte ist untersagt!

Liegenschaftskarte 1:1.000 Baden-Württemberg

79798 Jestetten, Dorfstr. 15



24.01.2026 | 03974099 | © Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Baden-Württemberg

Maßstab (im Papierdruck): 1:1.000
Ausdehnung: 170 m x 170 m



Auszug von Teilinhalten aus dem Amtlichen Liegenschaftskatasterinformationssystem (ALKIS®)

Die Liegenschaftskarte - generiert aus dem Amtlichen Liegenschaftskataster-Informationssystem (ALKIS®) - stellt den Nachweis des Liegenschaftskatasters für die Lage und die Beschreibung der Liegenschaften dar. Die Karte enthält u.a. die Hausnummern, Gebäude, Straßennamen, Flurstücksgrenzen und Flurstücksnummern.

Datenquelle

Amtliche Karte Baden-Württemberg, Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Baden-Württemberg Stand: Januar 2026

Wegerecht und Leitungsrecht

Von immobilienpool.de bereitgestellt -
Weitergabe an oder Verkauf durch
Dritte ist untersagt!

Nutzungsrechte:
Wohnung Nr. 1 (blau)
Wohnung Nr. 2 (rot)

Von immobilienpool.de bereitgestellt -
Weitergabe an oder Verkauf durch
Dritte ist untersagt!



GEFERTIGT: DOTTINGEN, DEN 25.07.2005



Verz.Nr.067/05
Aufteilungsplan genehmigt

161

AUFTEILUNGSPLAN WOHNUNGEN + FLÄCHEN

BAUVORHABEN :

5 - FAMILIENHAUS + 5 STELLPLÄTZE

BAUORT :

79798 JESTETTEN
DORFSTRASSE 15

BAUHERR :

Dorfstrasse 15
79798 JESTETTEN

BESTANDSPLAN - EG

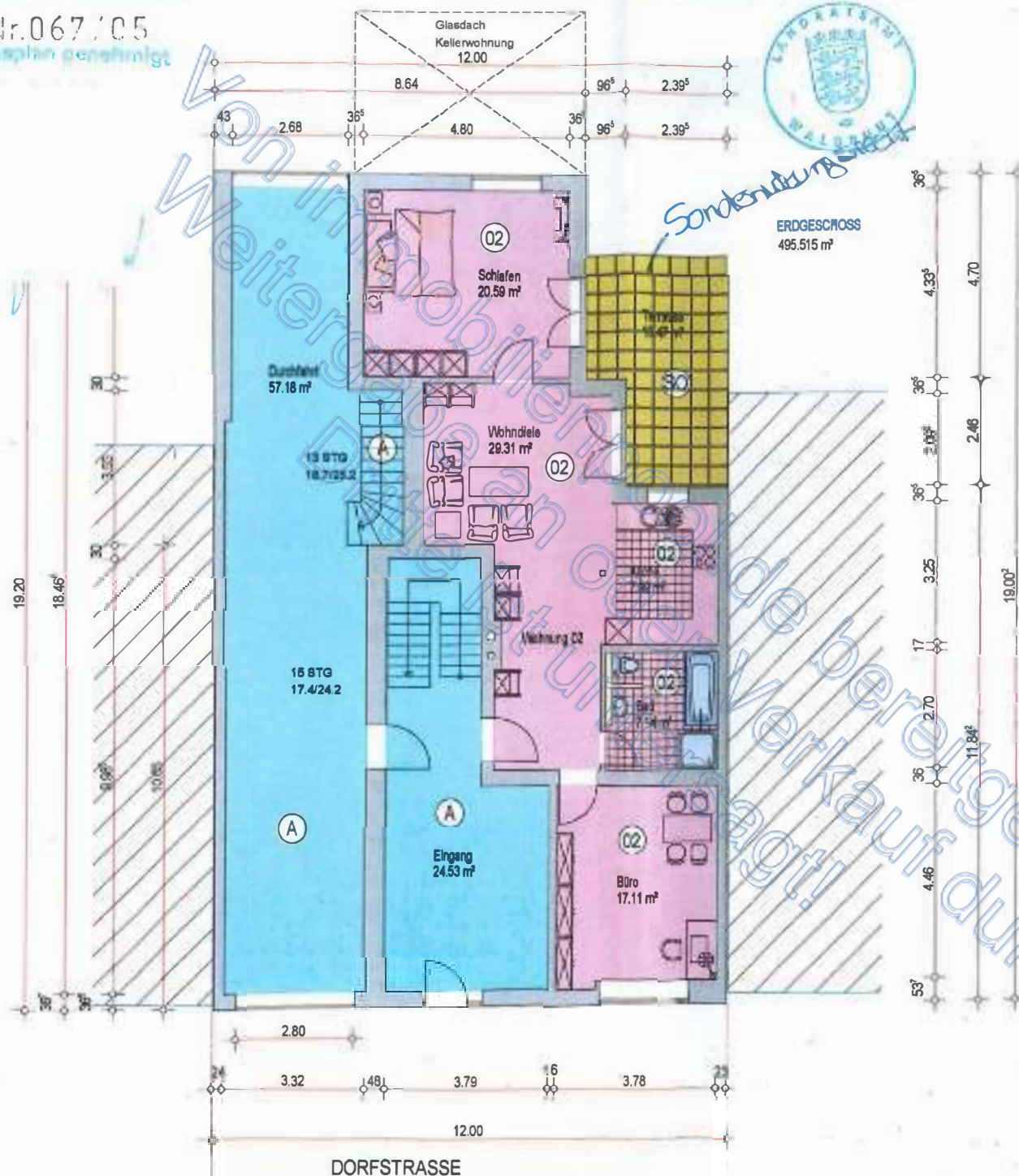
M 1 : 100

ANERKANNT: JESTETTEN ,DEN 25.07.2005

DER BAUHERR:

ARCHITEKT:

GEFERTIGT: DOTTINGEN , DEN 25.07. 2005



BAUVORHABEN :
5 - FAMILIENHAUS + 5 STELLPLÄTZE

5 - FAMILIENHAUS + 5 STELLPLÄTZE

BALLOT :

79798 JESTETTEN
DORFSTRASSE 15

BAUHEER :

Dorfstrasse 15
79798 JESTETTEN

BESTANDSPLAN - OG

 $M_1 = 100$

ANERKANNT: GESTETTEN DEN 25.07.2005

DER BAUHER:

ARCHITECTURE

GEFERTIGT: BOTTINGEN DEN 25.07.2005



BAUVORHABEN :
5 - FAMILIENHAUS + 5 STELLPLÄTZE

5 - FAMILIENHAUS + 5 STELLPLÄTZE

BAUOFFT :

79798 JESTETTEN
DORFSTRASSE 15

BÄUERLE :

Dorfstrasse 16
79798 JESTETTEN

BESTANDSPLAN - 1. DG

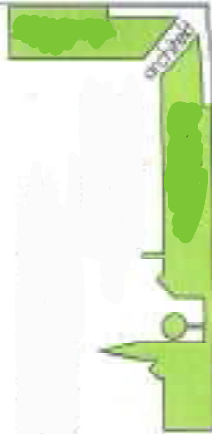
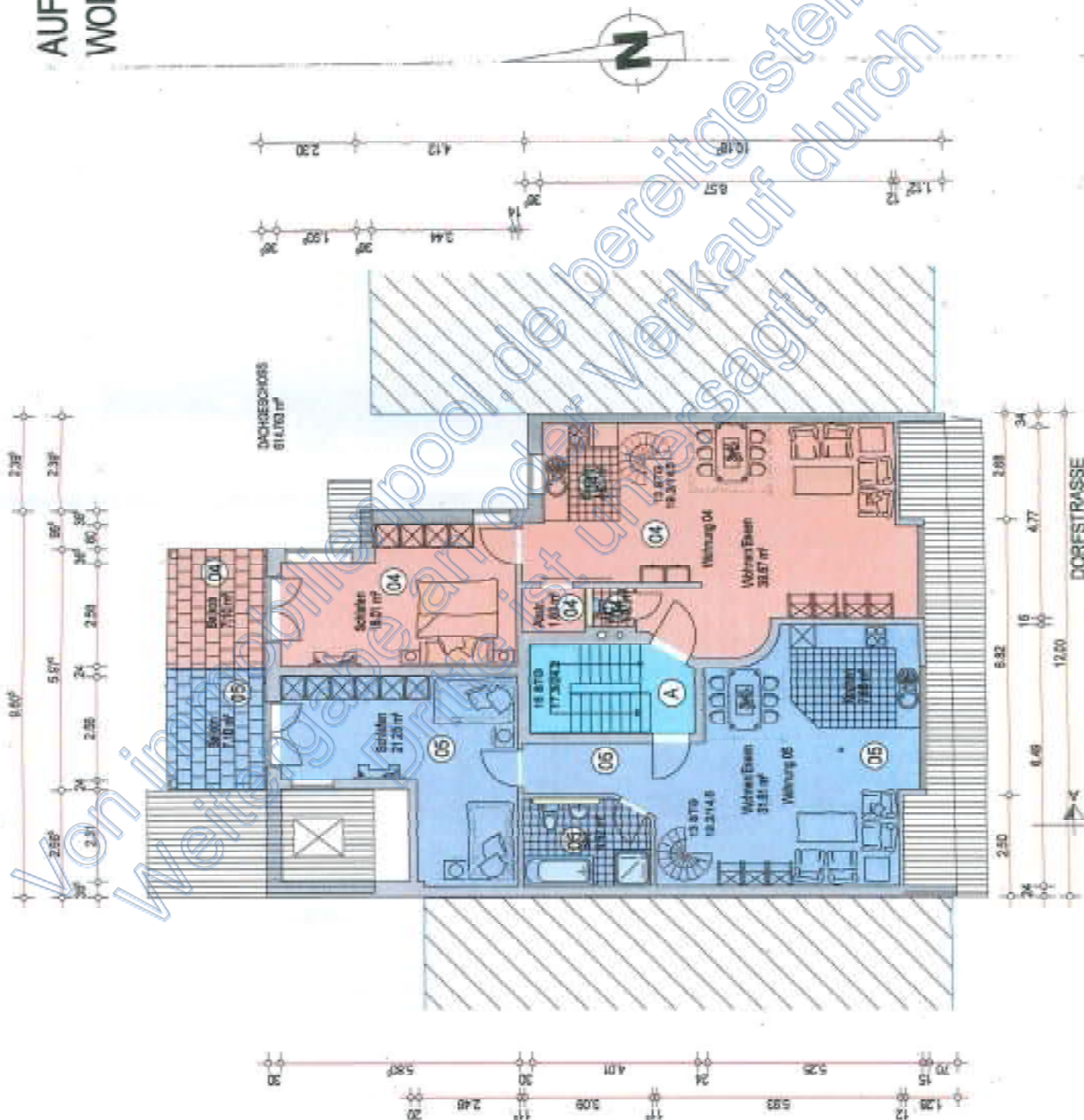
M 1:100

ANERKANNT: JESTETTEN, DEN 25.07.2005

DER BAUHERR:

ARCHITECTURE

GEFERTIGT: DOTTINGEN, DEN 25.07.2005



AUFTEILUNGSPLAN WOHNUNGEN + FLÄCHEN

BAUVORHABEN :
5 - FAMILIENHAUS + 5 STELLPLÄTZE

BAUORT :
79798 JESTETTEN
DORFSTRASSE 15

BAUHERR :

Dorfstrasse 15
79798 JESTETTEN

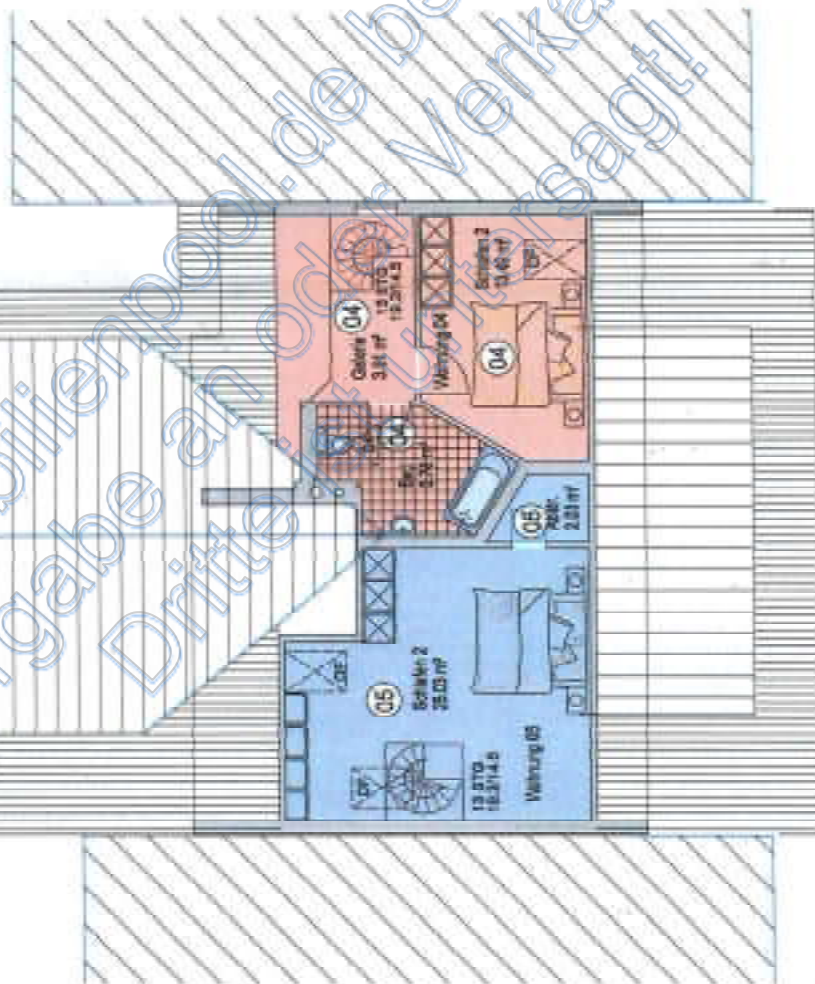
BESTANDSPLAN - 2. DG

M 1 : 100

ANERKANNT, JESTETTEN, DEN 25.07.2005
DER BAUHERR:

ARCHITEKT:

GEFERTIGT, DOTTINGEN, DEN 25.07.2005



DORFSTRASSE



BAUVORHABEN :
5 - FAMILIENHAUS + 5 STELLPLÄTZE

BAUORT :
79798 JESTETTEN
DORFSTRASSE 15

BAUHERR :

Dorfstrasse 15
79798 JESTETTEN

**BESTANDSPLAN -
SCHNITT A - A**

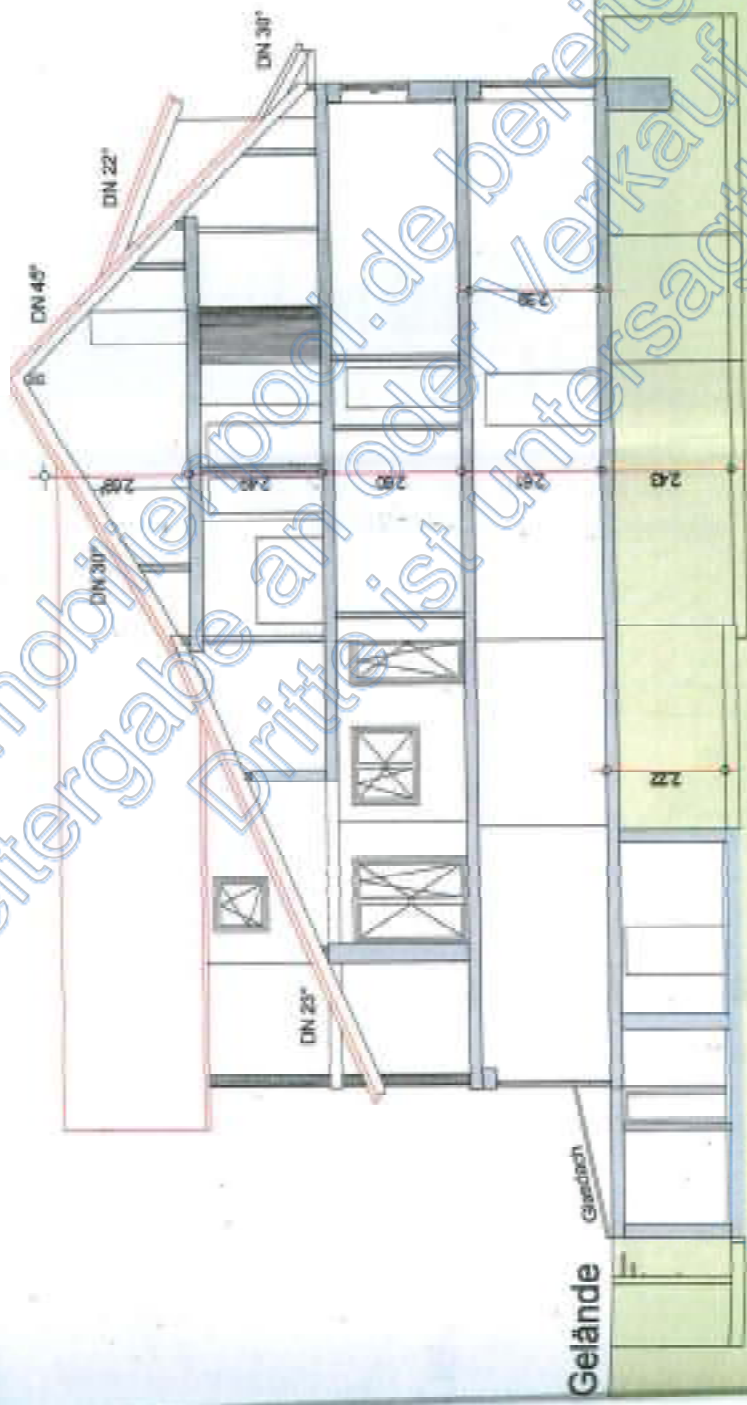
M 1 : 100

ANERKANNT: JESTETTEN, DEN 25.07.2005

DER BAUHERR:

ARCHITEKT:

GEFERTIGT: DOTTINGEN, DEN 25.07.2005



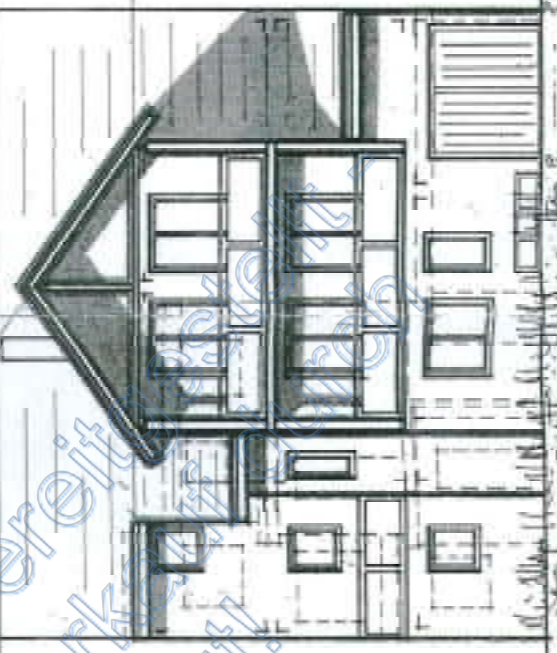
Von immobilienpool.de bereitgestellt
Weitergabe an oder Verkauf durch Dritte ist untersagt!



144
141



SÜDWESTANSICHT



NORDOSTANSICHT



Von immobilienpool.de bereitgestellt -
Weitergabe an oder Verkauf durch
Dritte ist untersagt!